

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování ovocných sadů v České republice
Evaluation of Fruit Orchards in the Czech Republic

Student: Bc. Blanka Kosičková
Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2011

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Blanka Kosičková**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Specializace: 02 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Oceňování ovocných sadů v České republice**
Evaluation of Fruit Orchards in the Czech Republic

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Tržní a administrativní oceňování v ČR
 3. Ocenění vybraného ovocného sadu
 4. Srovnání metod a návrh možných řešení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, A.; FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde Praha, 2007. 743 s. ISBN 80-7201-679-2.
BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-07.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 26.11.2010
Datum odevzdání: 29.04.2011

doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně. Přílohy č. 2 a č. 3, dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnila.

V Ostravě dne 29. dubna 2011

.....
Bc. Blanka Kosičková

OBSAH

1 ÚVOD	1
2 TRŽNÍ A ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ V ČR	3
2.1 Oceňování a veřejná politika	3
2.2 Pozemky dle českých právních norem	5
2.3 Charakteristika oceňování	7
2.4 Tržní oceňování	9
2.4.1 Metody tržního oceňování	9
2.4.2 Specifika tržního oceňování zemědělských pozemků a trvalých porostů	14
2.4.3 Zemědělská politika	14
2.5 Administrativní oceňování	17
2.5.1 Oceňování pozemků	19
2.5.2 Oceňování trvalých porostů	23
3 OCENĚNÍ VYBRANÉHO OVOCNÉHO SADU	25
3.1 Charakteristika ovocného sadu	25
3.2 Tržní oceňování	26
3.2.1 Nákladová metoda	27
3.2.2 Výnosová metoda	29
3.2.3 Porovnávací metoda	34
3.3 Administrativní oceňování	41
3.3.1 Ocenění zemědělského pozemku	42
3.3.2 Ocenění trvalého porostu	43
3.3.3 Zjištěná administrativní cena ovocného sadu	44
4 SROVNÁNÍ METOD A NÁVRH MOŽNÝCH ŘEŠENÍ	45
4.1 Zhodnocení tržního oceňování	45
4.2 Zhodnocení administrativního oceňování	51
4.3 Komparace použitých metod a návrh možných řešení	52
5 ZÁVĚR	55
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	57
SEZNAM ZKRATEK, TABULEK, OBRÁZKŮ A VZORCŮ	
PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE	
SEZNAM PŘÍLOH	

1 ÚVOD

Půda je součástí národního bohatství každého státu. Je základem pro existenci flory a fauny. Jakákoliv lidská činnost se bez půdy neobejde. V pojetí ekonomie tvoří půda jeden ze tří základních výrobních faktorů společně s kapitálem a prací. A právě z ekonomických důvodů je třeba stanovit půdě určitou hodnotu.

Oceňování je činnost, při které je danému předmětu přiřazován peněžní ekvivalent. Takto lze zjistit hodnotu nebo cenu majetku, přičemž je důležité rozlišovat tyto pojmy. Existují dva základní přístupy oceňování. Prvním způsobem je oceňování administrativní podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, které je především využíváno k daňovým účelům. Častěji se využívá metoda tržního oceňování, kdy nejsou vymezené přesné postupy ocenění, ale existují určité návody, které napomáhají určit hodnotu oceňovanému předmětu. K tomu účelu je podstatné opatřit si dostatečné podkladové informace a vzájemně je zhodnotit jako podklad ocenění.

Diplomová práce je zaměřena na oceňování zemědělského pozemku a trvalého porostu.

Cílem této práce je provedení ocenění konkrétního ovocného sadu administrativním přístupem a třemi metodami založenými na tržním principu s následnou analýzou a komparací zjištěných hodnot a jednotlivých použitých metod oceňování.

Pro řešení jsou formulovány dvě hypotézy. **První hypotéza** zní, že tržní hodnota nekoresponduje s administrativní cenou. **Druhá hypotéza** zní, že zjištěná výnosová hodnota bez zohledňování dotací bude odpovídat administrativní ceně.

K ověření stanovených hypotéz a naplnění cíle diplomové práce budou aplikovány základní oceňovací přístupy, a to **administrativní a tržní přístup** s využitím **metody nákladové, výnosové a porovnávací**. Dále metody komparace, dedukce, syntézy a analýzy dat.

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. První, teoretická část obsahuje jednu kapitolu. Jejím obsahem je vysvětlení souvislosti mezi oceňováním a veřejnou politikou, dále charakterizuje všechny metody oceňování, jsou zmíněny základní pojmy související s řešenou problematikou a zemědělská politika ve vazbě na získání dotací na trvalé porosty. Druhá část, která je praktická, obsahuje dvě kapitoly. Ve třetí kapitole je provedeno samotné administrativní a tržní ocenění na konkrétním případě na základě použití jednotlivých metod oceňování. Čtvrtá kapitola udává ucelený přehled o zjištěných hodnotách a věnuje se zhodnocení vhodnosti použití jednotlivých metod a naplnění cíle práce se stanovenými vstupními hypotézami.

Při zpracování diplomové práce vycházím z platných právních předpisů, odborné knižní literatury, výukových materiálů, internetových zdrojů, konzultací s majitelem ovocného sadu a z vlastního pozorování.

2 TRŽNÍ A ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ V ČR

Oceňováním se obecně rozumí postup, kterým je získána určitá cena nebo hodnota daného majetku. Ocenění se požaduje pro různé účely. V České republice se klasifikují dvě základní metody oceňování na metodu administrativní dle předpisu a na metodu tržního oceňování.

2.1. Oceňování a veřejná politika

Politika obecně znamená soubor metod, postupů, opatření a nástrojů k dosažení určitého cíle. Veřejná politika analyzuje procesy formování a uplatňování veřejného zájmu institucemi veřejného sektoru. Veřejná politika je tedy přípustná všem, kteří se jí účastní nebo mají zájem se účastnit na její tvorbě. Ve veřejné politice je cílem uspokojení těch potřeb společnosti, které se shodují s veřejným zájmem, na němž se společnost předem dohodla.¹ O veřejném zájmu se rozhoduje veřejnou volbou, která je doprovázena veřejnou kontrolou. Veřejným zájmem v oblasti oceňování mohou být kladné externality např. rekreace, vzhled krajiny, zabránění eroze půdy.

Oceňování se využívá v mnoha oblastech lidské činnosti. Důvodem oceňování je potřeba institucí, osob nebo jiných účastníků zjistit pro různé účely stanovení hodnoty nebo ceny. Velice významná je rovnost subjektů před zákonem, proto je důležité, aby se předměty oceňovaly stejně, např. objektivnost při soudním jednání, odhad likvidační ceny při nuceném prodeji nebo aukci, daňová spravedlnost, vyloučení podvodů, pomoc bankám a pojišťovnám aj.

Oceňování lze definovat jako soubor činností, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přidělen peněžní ekvivalent, čímž se rozumí cena nebo hodnota majetku. Správnost celého procesu je dána potřebou a účelem ocenění. Postup oceňování je až na výjimky vymezené státem v souladu s Ústavou České republiky (dále jen ČR) svobodný.

¹ HALÁSEK, D; ZEŽULOVÁ, L. *Veřejná politika*. 1 vyd. Ostrava: VŠB–TUO, 2004, 118 s. ISBN 80-248-0711-4.

Problematika oceňování zemědělské půdy z hlediska veřejné politiky spadá mimo jiné i do politiky zemědělské, např. oceňování restitučních nároků, prodej státní půdy. Hlavním úkolem zemědělské politiky je podpora růstu konkurenceschopnosti v zemědělské produkci, zvyšování kvality a produktivity zemědělství, zabezpečení odpovídající životní úrovně venkovského obyvatelstva a zvýšení příjmů osob v pracujících v zemědělství. Vstupem ČR do Evropské unie (dále jen EU) se stala zemědělská politika ČR součástí evropské společné politiky. ČR byla nucena přizpůsobit cíle zemědělské politiky ČR cílům EU. Dále je oceňování zařazeno do politiky životního prostředí a ekologické. Ekologická politika je především zaměřena na předcházení, omezování a odstraňování negativních vlivů na životní prostředí a hlavním cílem politiky životního prostředí je předcházet, omezovat a odstraňovat znečišťování životního prostředí pomocí administrativních a ekonomických nástrojů. Cíle těchto dvou politik navzájem souvisí.

Každou politiku realizují subjekty, které nesou za ni zodpovědnost a objekty, na které politika působí. Subjekty lze rozčlenit do dvou úrovní, a to na úroveň ústřední a na úroveň místní. Na ústřední úrovni jsou to především stát a orgány státní správy – Ministerstvo zemědělství ČR, Ministerstvo životního prostředí ČR, Státní zemědělský intervenční fond (zajišťuje finanční podporu z EU a národních zdrojů). Další významné orgány jsou Česká inspekce životního prostředí a Pozemkový fond ČR. Na místní úrovni působí obecní úřady, místně příslušné stavební úřady, finanční úřady a také katastrální úřady. Objektem je vlastník oceňovaného zemědělského pozemku a trvalého porostu.

Mezi významné nástroje veřejné politiky patří právní normy. Za nejvýznamnější v oblasti oceňování lze považovat zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a oceňovací vyhlášku č. 3/2008 Sb. Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro oceňování majetku nebo služby k jiného účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon.² Dalšími nástroji jsou Katastr

² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 1.

nemovitostí ČR a zákon o cenách. Mezi ekonomické nástroje patří např. dotace a daně.

2.2. Pozemky dle českých právních norem

Pozemkem se rozumí přirozená část zemského povrchu, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta, oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí držby, hranicí vlastnickou, hranicí druhu pozemku popřípadě rozhraním způsobu druhu využití pozemků.³ Každý pozemek je jedinečný svou polohou a skladbou, nelze ho zničit, lze pouze měnit jeho hranice (výměra) a parcelní čísla.

Půda se vyznačuje specifickými vlastnostmi:

- nemovitost,⁴ která je centrálně evidována v katastru nemovitostí,
- dlouhodobý charakter,
- nelze ji vyrábět,
- jeden ze základních výrobních faktorů společně s prací a kapitálem,
- jedinečná svým charakterem,
- nepodléhá opotřebení,
- právní věda pokládá půdu za předmět vlastnictví. Půda, lépe řečeno pozemek, je předmětem zákonů a zákonných úprav.⁵

Pro účely oceňování se pozemky člení dle § 9 Zákona č. 151/1997 o oceňování majetku na:

a) **stavební pozemky**, kterými jsou

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena přípustná zastavěnost

³ BRADÁČ, A.; FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 743 s. ISBN 80-7201-679-2.

⁴ Nemovitost je definována v § 119 občanského zákoníku jako pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem.

⁵ SEJÁK, J. a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1 vyd. Praha: Grada, 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.

pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu k zastavění,

2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,

3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

b) **zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,

c) **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako **vodní nádrže a vodní toky**,

e) **jiné pozemky**, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklna, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

Trvalé porosty jsou součástí pozemku, oceňují se podle zákona o oceňování majetku.

Parcela je obraz pozemku, který je geometricky určen, zobrazen svislým průmětem hranic do vodorovné roviny, vyznačen v katastrální mapě a označen parcelním číslem a značkou druhu pozemku. V průběhu let vznikají nové parcely například slučováním nebo rozdělováním stávajících parcel. Podle účelu užívání se rozeznávají a v katastru nemovitostí evidují zemědělské pozemky a nezemědělské pozemky; podle zastavěnosti pozemky zastavěné a nezastavěné. Charakteristiky druhů pozemků pro účely katastru nemovitostí jsou uvedeny v příloze k vyhlášce č. 26/2007 Sb. Jednotlivé druhy pozemků jsou orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy.

K oceňování nemovitostí lze důležité údaje získat z katastru nemovitostí. **Katastr nemovitostí ČR** (dále jen KN) je soubor údajů o nemovitostech v ČR zahrnující

jejich popis, soupis a geometrické a polohové určení. KN je víceúčelový katastr, který neslouží jen pro daňové účely, ale i pro statistické a technické účely. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem. KN je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.⁶ Jedná se o komplexní informační software o území ČR, který umožňuje i vzdálený přístup k údajům centrální databáze. Informační systém katastru je veden ve dvou úrovních:

- **lokální báze dat** znamená, že informace jsou vedeny v lokálních počítačových sítích na všech pracovištích katastrálních úřadů, aktualizace probíhá interaktivně na základě údajů předložených úřadům,
- **centrální báze dat** vedená pro celou ČR u Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního v Praze je aktualizována v návaznosti na údajích v lokálních bázích dat.

Vklad do katastru nemovitostí je v působnosti katastrálního úřadu, na základě kterého vznikají, zanikají nebo se mění práva k nemovitostem.

2.3. Charakteristika oceňování

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny často zaměňují. Hodnota a cena jsou v oblasti oceňování velmi frekvencované pojmy. Naše legislativa v podstatě nezná rozlišení mezi cenou a hodnotou, rovněž i odborné veřejnosti rozdíl mezi těmito výrazy významově splývá. Při oceňování nemovitostí se lze setkat s různými druhy cen či hodnot. Nejprve však je nutné odlišit pojem cena a hodnota.

⁶ Wikipedie – otevřená encyklopedie. *Katastr nemovitostí ČR*. [online]. [cit. 2011-02-04]. Dostupné z WWW: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Katastr_nemovitost%C3%AD_%C4%8CR>.

Cena je peněžním vyjádřením hodnoty; ukazuje, jaké částky je nutné se vzdát, aby mohl být získán určitý statek nebo služba.⁷ Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Pojemem cena se zabývá příloha č. 1 Klasifikace cen.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a prodávajícími a kupujícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad.⁸ Znalec až na výjimky určuje hodnotu věci či majetku, nikoliv jeho cenu. Existuje řada hodnot, podle toho jak jsou definovány, jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. střední, tržní hodnota), přitom každá z nich může být vyjádřena jiným číslem. Při oceňování je proto třeba přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Účelem ocenění je odhadnout hodnotu majetku. Ocenění pozemků může být vyžadováno pro různé účely. Jsou to například stanovení daňového základu poplatníka, záruka za finanční půjčku či úvěr, dědictví. Zákon č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, upravuje oblast cen sjednaných mezi prodávajícím a kupujícím, tedy ceny, které jsou přímo předmětem směny nebo převodu mezi právními subjekty. Tam, kde nedojde ke směně a cena je potřebná pro potřeby státu, poplatkové potřeby, v některých rozhodovacích případech, nastupuje zákon č. 151/1997 Sb., který rámcově upravuje podmínky jednotného oceňování majetku. Existuje řada metod, jež se snaží cenu pozemku nějakým způsobem administrativně určit, nebo suplovat funkci trhu a cenu pozemku co nejpřesněji odhadnout⁹.

V právním systému ČR lze rozlišovat dva základní filozofické přístupy, které se od sebe navzájem odlišují svými přístupy a postupy, a to oceňování administrativní dle cenového předpisu a oceňování tržní.

⁷ HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: VŠE, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.

⁸ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

⁹ BRADÁČ, A.; FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 743 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

2.4. Tržní oceňování

Tržní oceňování je systematický a tvůrčí proces, spočívající především v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu věci působí.¹⁰ Tržní ocenění má za úkol určit skutečnou hodnotu, která je zpracována na tržních principech. Tržní oceňování není vázáno žádným předpisem, neexistuje žádný jednoznačný postup. Vše závisí na kvalifikaci a vlastní zodpovědnosti odhadce, který provádí ocenění podle vědecky uznávaných metod. Ke zjištění tržní ceny pracuje odhadce s informacemi a zkušenostmi pro zvolení správné metodiky výpočtu. Výsledkem je odhad tržní ceny, která představuje momentální cenu, za kterou je možno věc v daném místě prodat či koupit. Jedná se o co nejpřesnější odhad reálné tržní hodnoty oceňovaného majetku. V současnosti se stále více subjektů rozhoduje podle tržních cen.

Odhadce je osoba, která má potřebnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti k provádění ohodnocování. Živnostenský zákon specifikuje koncesovanou živnost oceňování majetku.

Využití tržního oceňování:

- hypotéční úvěrování,
- vypořádání spoluvlastnictví a společného jmění manželů,
- nedobrovolné dražby a exekuce,
- koupě, prodej z hlediska dalšího vyjednávání,
- oblast veřejné správy, kdy se prodává nepotřebný majetek,
- vyvlastňovací zájmy aj.

2.4.1 Metody tržního oceňování

Základní metody tržního oceňování se určují především podle vlastnických práv a fyzických vlastností majetku.

¹⁰ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. Ostrava: VŠB–TUO, 2004. 132 s.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na vlastnictví, tzn. vlastníkovi patří i požitky z dané věci, které lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Především se používá u nemovitostí, které jsou určeny k pronájmu. Jedná se o pozemky, bytové domy, budovy určené k provozování služeb, garáže objekty pro rekreaci aj. Pronájem je buď krátkodobý nebo dlouhodobý na základě sepsané nájemní smlouvy. Nájemní smlouva je důležitá pro odhadce k provedení ocenění. Princip výpočtu je dán zápisem:

$VH = CV/R$	(2.1)
-------------	-------

kde

VH výnosová hodnota věci,

CV čistý výnos,

R míra kapitalizace setinná.

Při oceňování výnosovou metodou lze rozlišit tři základní techniky, které se od sebe liší dobou příjmu z pronájmu dané věci:

1. **Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem (věčná renta).** Výpočet je založen na předpokladu, že výnos z dané věci bude uskutečňován po nekonečně dlouhou dobu.
2. **Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem (dočasná renta).** Výpočet je založen na předpokladu, že výnos bude realizován předem určenou dobu. Po uplynutí doby může věc majitel prodat nebo věc může být zcela opotřebovaná.
3. **Výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků.** Jedná se o úpravu výpočtu dvou předchozích metod. Místo výnosů a nákladů se pro výpočet používají příjmy a výdaje z dané věci po určitou dobu.

Metoda nákladová

Metoda je založena na souhrnu fyzických vlastností oceňované věci, v podstatě vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení oceňované věci v místě

ocenění a podle stavu ke dni ocenění. Metoda se využívá především při oceňování budov rozestavěných, nadměrně opotřebovaných nebo staveb, u kterých se nepředpokládá přímý ekonomický efekt, např. budovy škol, nemocnice, inženýrské stavby aj. Metoda má své významné využití v pojišťovnictví. Základní princip výpočtu je dán vzorcem:

$VeH = NP - OP$	(2.2)
-----------------	-------

kde

VeH věcná hodnota ke dni ocenění,

NP náklady na pořízení,

OP opotřebování věci.

Mezi hlavní metody pomocí nákladového přístupu patří:

- 1. Metoda zjištění pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období,**
 - kalkulačním vzorcem,
 - položkovým způsobem (pomocí podrobného rozpočtu),
 - agregovaných položek (nazýváno jako stavebnicový způsob),
 - pomocí THU (tzv. globální přístup),
- 2. Zjištění ceny podle vyhlášky č. 504/2002,**
- 3. Zjištění ceny staveb bodovací tematikou** (používá se u nedokončených staveb),
- 4. Zjištění ceny staveb na základě obytné plochy.**

Metoda porovnávací

Metoda je postavena na předpokladu, že předměty se stejnou mírou vlastnických práv a fyzických vlastností by měly mít stejnou hodnotu. Přesnost závisí na období, ve kterém se provádí porovnání, zpravidla se jedná o časový úsek jednoho roku. Tato metoda je nejčastěji využívána, jelikož je nejspolehlivější a nejobjektivnější k určení tržní hodnoty. Základní princip výpočtu je dán matematickým zápisem:

$$PH = 1/n \times \sum RC_n \times K_a$$

(2.3)

kde

PH hodnota věci zjištěná porovnáním,

n počet věcí se stejnými vlastnostmi jako věc oceňovaná,

RC_n realizovaná cena obchodu pro n-tý majetek,

K_a koeficient porovnání vyjadřující vlastnost věci.

Nejvíce využívány jsou následující porovnávací metody:

1. **Metoda porovnání odbornou rozvahou** má nejjednodušší postup výpočtu založený na výpočtu aritmetického průměru realizovaných cen věcí. Jedná se o nepřesnou metodu.
2. **Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti** předpokládá, že odhadci mají vypracovanou databázi nemovitostí, u kterých byl uskutečněn prodej a umí stanovit jejich časovou cenu. Metoda je velice často využívána.
3. **Metoda přímého porovnání** se využívá v případě, kdy se porovnává hodnota oceňované nemovitosti s cenami podobných prodaných nemovitostí, a to buď:
 - přímým přičítáním nebo odečítáním částky formou přírážek nebo srážek,
 - pomocí koeficientu odlišnosti a na principu multiplikačního efektu.
4. **Metoda nepřímého porovnání** je úpravou metody přímého porovnání. Ceny porovnávacích objektů se přepočítávají na jednotku výměry:
 - přímým přičítáním nebo odečítáním částky formou přírážek a srážek,
 - pomocí koeficientu odlišnosti a na principu multiplikačního efektu.

V praxi jsou využívány i další metody tržního oceňování pozemku, jelikož se svými vlastnostmi odlišují od staveb a jiných movitých věcí.

Metoda třídy polohy

Metoda je zvaná jako Naegeliho metoda. Při výpočtu se vychází z toho, že cena pozemku představuje určité % ze souhrnné ceny pozemku a stavby. Podstata metody spočívá v tom, že cena pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou je, že tato metoda se může využít i v případě, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné oceňovací objekty.

Indexová metoda

Metoda je používána při ocenění pozemků, kdy stanovujeme hodnotu pozemku na principu známé ceny druhého pozemku při zohlednění rozdílných vlastností. Metoda je založena na porovnání. Oceňování se uskutečňuje na základě podílu podlažní plochy objektu, které jsou na pozemku. Ke každému podílu se zjistí tabulkově určený koeficient. Metodu je také možno využít pro srovnání ceny dvou nebo více pozemků, když u některých je známá kupní cena.

Metoda zbytku

Metoda se používá v případě ocenění pozemků, které nejsou ve stavu vhodném k používání a předpokládá se jejich nové využití, např. pozemek bez stavby určený územním plánem k zastavění nebo pozemek, na kterém se nachází stavba k demolici a plánujeme vystavení nového objektu. Principem je ocenění nemovitosti za fiktivního předpokladu, že je v pořádku a následném odečtení nákladů na dosažení tohoto použitelného stavu.

Ocenění podle cenové mapy

Cenové mapy znázorňují databázi cen, které jsou graficky zobrazené. Pro účely tržního oceňování se jedná o orientační hodnoty. Mapy jsou formovány na principu tří metodik:

- metodika vytváření cenových pásem,
- metodika vytváření směrných cen,
- metodika získání tržní ceny konkrétního pozemku.

Kromě již zmíněných metod jsou uplatňovány další metody, které lze nazvat jako metody syntetické. V podstatě se jedná o kombinaci předešlých metod. Jsou to metody: aritmetický průměr, vážený průměr a v neposlední řadě ocenění pomocí reprezentantu. Pro účely oceňování ještě existují metody dosahování tržních cen. Jedná se o vyjednávání, výběrová řízení, veřejné soutěže a veřejné dražby.

2.4.2 Specifika tržního oceňování zemědělských pozemků a trvalých porostů

Ocenění založené na tržních principech se zcela liší od stanovení regulované ceny. Základní filozofie spočívá v tom, že prakticky neexistují žádná omezení, metodiky a systémy, které by jednoznačně určovaly cenu majetku na trhu, kromě trhu samotného.¹¹ Je velice komplikované stanovit hodnotu pozemků vzhledem k jejich samotnému charakteru jedinečnosti.

V případě tržního oceňování zemědělských pozemků se v praxi využívá metoda výnosová a metoda porovnávací.

Trvalé porosty se dle zákona o oceňování člení na lesní porosty, ovocné dřeviny, vinnou a chmelovou révu a okrasné rostliny. Lesní porost se oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem. Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva se oceňují výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru nebo způsobu založení jejich porostu. Okrasné rostliny se oceňují nákladovým způsobem.

2.4.3 Zemědělská politika

Vstupem do Evropské unie získala ČR možnost využívat finanční prostředky z evropských dotačních programů, které jsou většinou zčásti spolufinancované ze státního rozpočtu ČR. Programy jsou vhodně doplněny národními dotačními programy plně hrazenými ze státního rozpočtu ČR. Evropské dotační programy spolu s národními doplňkovými platbami zprostředkovává a vyplácí Státní zemědělský intervenční fond (dále jen SZIF). V současném programovacím období jsou dotace poskytovány z Evropského zemědělského záručního fondu, z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova a také z Evropského rybářského fondu.¹²

Mezi základní dotační nástroje ve vazbě na trvalé porosty patří:

¹¹ SEJÁK, J. a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1 vyd. Praha: Grada, 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.

¹² MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. *Struktura dotačních zdrojů*. [online]. [cit. 2011-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://eagri.cz/public/web/mze/dotace>>.

1. Přímé platby

Pilířem poskytovaných finančních podpor jsou přímé platby vyplácené zjednodušeným systémem, tj. na hektar obhospodařované plochy. ČR používá pro výplatu přímých plateb systém **Jednotné platby na plochu** (dále jen SAPS).¹³ V rámci programu SAPS je finanční podpora zaměřena na ornou půdu, travní porost, vinice, chmelnice, ovocný sad nebo jinou kulturu, která je vedená v Evidenci využití zemědělské půdy podle užívatelských vztahů (dále jen LPIS). Žadatel musí splnit stanovené podmínky dané nařízením vlády. Jednou z podmínek je splnění minimální výměry, a to 1 ha zemědělské půdy. Žadatel však musí pozemky obhospodařovat v souladu s dobrými zemědělskými a environmentálními podmínkami po celý kalendářní rok. **Sazba pro rok 2010 byla stanovena ve výši 4 060,80 Kč na hektar zemědělské půdy.** V tabulce 2.1 jsou uvedeny sazby SAPS v období let 2005 – 2010.

Tab. 2.1 Sazba SAPS v letech 2005 - 2010

Rok	Sazba dotace v Kč/ha
2005	2 110,70
2006	2 517,80
2007	2 791,50
2008	3 072,70
2009	3 710,00
2010	4 060,80

Zdroj: STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. Platba na základě jednotné žádosti. [online]. [cit. 2011-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>>; vlastní zpracování

2. Doplnkové platby

Národní doplňkové platby k přímým podporám (dále jen Top-Up)¹⁴ jsou poskytovány v oblastech: platba na zemědělskou půdu, platba na chmel, platba na přežvýkavce, platba na chov krav bez tržní produkce mléka, platba na chov ovcí

¹³ Nařízení vlády č. 47/2007 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování jednotné platby na plochu zemědělské půdy a některých podmínek poskytování informací o zpracování zemědělských výrobků pocházejících z půdy uvedené do klidu.

¹⁴ Nařízení vlády č. 112/2008 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování národních doplňkových plateb k přímým podporám.

a koz, platba na brambory pro výrobu škrobu. Obecné podmínky pro poskytnutí platby Top-Up a SAPS se shodují, tzn. jestliže nemá žadatel nárok na poskytnutí platby SAPS, není žadateli přiznána ani platba Top-Up. **Sazba Top-Up pro rok 2010 byla stanovena ve výši 514,10 Kč na hektar zemědělské půdy.** Přehled výše sazeb Top-Up pro rok 2010 ukazuje tabulka 2.2.

Tab. 2.2 Přehled sazeb Top-Up 2010

Rok	Sazba v Kč na jednotku
Zemědělská půda	514,10 Kč/ha
Chmel	8 126,80 Kč/ha
Přežvýkavci	1 310,10 Kč/VDJ
Krávy bez tržní produkce mléka	2 119,60 Kč/VDJ
Ovce/Kozy	1 000,00 Kč/VDJ
Brambory pro výrobu škrobu - decoupling	465,30 Kč/t
Brambory pro výrobu škrobu - coupling	1 631,20 Kč/t

Zdroj: STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. Platba na základě jednotné žádosti. [online]. [cit. 2011-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>>; vlastní zpracování

3. Program rozvoje venkova

Program rozvoje venkova na období 2007 – 2013 je rozdělen do čtyř prioritních os,¹⁵ z nichž každá je zaměřena na jinou oblast a obsahuje svá opatření,¹⁶ ta dále podopatření. Ovocným sadům, travním porostům, vinicím nebo chmelnicím je určena Osa II **Opatření zaměřená na udržitelné využívání zemědělské půdy**, podoblast **Agroenvironmentální opatření** je zaměřená na udržitelné využívání zemědělské půdy. Podopatření **Postupy šetrné k životnímu prostředí** zahrnuje 2 tituly: **Ekologické zemědělství a Integrovanou produkci.**

Dotační titul **Integrovaná produkce** tvoří mezistupeň šetrných postupů mezi standardní konvenční produkcí a ekologickým zemědělstvím. Je vhodná právě pro kultury, u kterých lze jen obtížně aplikovat plný režim ekologického zemědělství. Tento titul je dále členěn na tři typy managementů – integrovaná produkce ovoce,

¹⁵ Osa je ucelená skupina opatření se specifickými cíli.

¹⁶ Opatřením se rozumí soubor operací přispívajících k provádění osy.

révy vinné a zeleniny. Ovocného sadu (broskvoň, hrušeň, jabloň, meruňka, slivoň, třešeň, višeň) se týká **Management integrovaná produkce ovoce**. Pro integrovanou produkci ovoce je výše podpory 435 EUR/ha, což představuje částku 11 434 Kč/ha. Hodnota v Kč je určena platným směnným kurzem 26,285 CZK/EUR pro rok 2010. Žadatel o podporu je povinen dodržet postupy požadovaného managementu.

Předmětem dotace v rámci titulu **Ekologické zemědělství** je zemědělská půda obhospodařovaná v režimu přechodného období nebo certifikovaném ekologickém zemědělství s kulturou travní porost, orná půda, vinice, ovocný sad nebo chmelnice. Podpora je náhradou za ekonomickou ztrátu v ekologickém systému hospodaření. Žadatel dotace musí být registrován v systému ekologického zemědělství podle zákona č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství. V tabulce 2.3 je uveden přehled sazeb ekologického zemědělství pro ovocné sady pro rok 2010. Hodnoty jsou zaokrouhleny na celé koruny.

Tab. 2.3 Sazby ekologické zemědělství – ovocný sad

Ekologické zemědělství	Sazba v EUR/ha	Sazba v Kč/ha
Ovocné sady - intenzivní	849	22 316
Ovocné sady - ostatní	510	13 405

Zdroj: STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. Platba na základě jednotné žádosti. Příručka pro žadatele [online]. [cit.2011-02-22].Dostupné z WWW: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fdokumenty_ke_stazeni%2Fsaps%2F03%2F1300959216332.pdf>; vlastní zpracování

2.5. Administrativní oceňování

V ČR byly ceny majetku před rokem 1989 stanovovány pouze administrativní metodou, jelikož tento postup oceňování byl jediným státem upraveným předpisem. Málokdy se takto získaná hodnota shodovala s tržní.

Výsledkem administrativního oceňování je administrativní cena (cena zjištěná, úřední, dle cenového předpisu). Administrativní oceňování je založeno na přesně daných a definovaných postupech a krocích, které vyplývají ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a zejména z jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Ocenění se provádí podle přísně vymezených pravidel. Jakýkoliv prostor pro individuální názor je zde přísně limitován a výsledná cena při dodržení pravidel by měla být jednoznačná.¹⁷

Hlavním úmyslem administrativního oceňování je zaručení spravedlivého ocenění. Tento způsob zabezpečuje, že žádný subjekt nebude znevýhodněn před druhým. Existence této právní úpravy je v právním řádu nezbytná. Zákon o oceňování tvoří jednotný, objektivní způsob zjištění ceny majetku pro všechny plátce bez rozdílu a zároveň tímto určuje základ, ze kterého se odvádí daň, čímž je zaručena daňová spravedlnost. Snaha znalce je, aby tato hodnota ukazovala do určité míry tržní podmínky. I přesto se administrativní ceny od tržních výrazně odlišují. Proto je prováděna v pravidelných intervalech (obvykle jednou za rok) novelizace vyhlášky.

Využití administrativního oceňování:

- prodej majetku státu (Pozemkový fond ČR, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Lesy ČR aj.),
- určení základu daně,
- soudní potřeby,
- veřejná správa aj.

Administrativní oceňování vykonávají znalci jmenováni ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu dle místa bydliště. Pro jmenování znalce jsou vymezeny čtyři základní podmínky: české občanství, potřebné znalosti a zkušenosti v oboru, osobní vlastnosti, které dávají předpoklad řádného výkonu znalecké činnosti, souhlas uchazeče se jmenováním. Znalci jsou jmenováni po splnění požadovaných podmínek na základě výběru. Seznamy znalců jsou členěny podle oborů a odvětví a jsou veřejně přístupné. Znaleckou činnost vykonávají:

- **znalci: fyzické osoby**, kteří vytváří znalecké posudky nejen na žádost státní správy, ale i na objednávku občanů, podnikatelů aj.,
- **znalecké ústavy**, které podávají znalecké posudky pouze na žádost státních orgánů:

¹⁷ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. Ostrava: VŠB–TUO, 2004. 132 s.

- specializované znalecké ústavy, např. Kriminalistický ústav,
- ústavy kvalifikované pro znaleckou činnost, které mají jinou hlavní náplň činnosti, ale v případě potřeby mají k vydávání znaleckých posudků oprávnění,
- **příležitostní znalci**, které státní orgán může ustanovit pouze pro konkrétní případ, když pro daný obor nejsou zapsáni žádní znalci.

2.5.1 Oceňování pozemků

Cenovým předpisem pro oceňování pozemků se rozumí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a v platném znění prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb. Zákon dává přednost ceně obvyklé, kterou velmi podrobně definuje. Pro účely oceňování ZOM se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky, pozemky vodních nádrží, vodních toků a jiné pozemky.

Oceňování stavebního pozemku

Existuje-li v obci, ve které se pozemek nachází, platná cenová mapa¹⁸ stavebních pozemků, oceňuje se podle této cenové mapy, tzn. ocenění se provádí násobkem výměry pozemku a ceny za m² podle cenové mapy pozemků. V případě, že není stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě (obec cenovou mapu vůbec nemá nebo cenovou mapu má, ale pro daný pozemek není v této mapě cena uvedena), zjistí se cena stavebního pozemků výpočtem. Pozemek se ocení násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování, které stanoví vyhláška. Postup ocenění se diferencuje podle toho, jaké pozemky jsou předmětem ocenění, tzn. pozemky zastavěné,

¹⁸ Cenovou mapu definuje § 10 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jako grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popř. v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky se ocení skutečně dojednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

pozemky určené k zastavění, pozemky u nichž bylo rozhodnuto o změně využití, pozemky zastavěné pozemními komunikacemi aj. Cena těchto pozemků je následně upravována koeficienty změny cen staveb a prodejnosti. Základní ceny se upravují soustavou srážek, přírážek a koeficientů uvedených v přílohách vyhlášky. V současnosti oceňovací předpis upřednostňuje ocenění stavebních pozemků podle cenové mapy.

Oceňování zemědělského pozemku

Zemědělské pozemky jsou evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a trvalý travní porost. V podstatě by bylo možné vypočítat cenu pozemku podle kalkulace nákladů a výnosů. Rozdíl mezi výnosy a náklady představuje zisk (rentu), což by bylo možné dosadit do vzorce výnosové hodnoty. Zásadním důvodem, proč nelze tento způsob výpočtu využít je, že zisk z produkce zemědělských pozemků je mnohdy pouze virtuální. Hospodaření na zemědělských půdách je ztrátové a jediným důvodem, proč zemědělci ještě hospodaří na svých zemědělských pozemcích je poměrně široký systém dotací nejen pro zemědělce, ale i pro ostatní vlastníky.¹⁹

V současnosti se zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ). Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území stanoví vyhláška.²⁰ Z oceňovací vyhlášky se určí pro dané pozemky kódy BPEJ. Pokud nejsou kódy uvedeny v katastru nemovitostí, vyžádá se po předložení výpisu z katastru nemovitostí na příslušném pozemkovém úřadu. Ke každé BPEJ se zjistí základní cena za m² v příloze č. 22 oceňovací vyhlášky.

BPEJ je základní mapovací a oceňovací jednotkou bonitační soustavy. Při vyčleňování BPEJ platí zásada, že všechny složky prostředí jsou rovnocenné. Je definována na základě agronomicky zvlášť významných charakteristik půdy, klimatu,

¹⁹ MAREČKOVÁ E.; SLAVATA, D. *Oceňování majetku B*, Ostrava: VŠB–TUO, 2008, 152 s.

²⁰ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 11.

reliéfu terénu a vláhového režimu lokalit zemědělského území. Z těchto informací lze rozpoznat údaje o produkčních schopnostech zemědělských plodin. Soustava BPEJ zobrazuje všechny charakteristické kombinace vlastností určitých lokalit zemědělského území.²¹

BPEJ je pětímístný kód, kde jednotlivá čísla znamenají:

- **první číslo** vyjadřuje území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin stanovené na základě sumy průměrných denních teplot nad 10 stupňů, průměrného úhrnu srážek, pravděpodobnosti výskytu suchých vegetačních období a vláhové jistoty (v ČR bylo vymezeno celkem 10 klimatických regionů),
- **druhé a třetí číslo** stanovuje zařazení půdy do klasifikační soustavy, tzn. účelové seskupení půdních forem s příbuznými ekologickými vlastnostmi, charakteristické půdním typem, substrátem, zrnitostí, svažitostí, skeletovitostí,
- **čtvrté číslo** vyjadřuje stupeň sklonitosti jako je svažitost a expozice ke světovým stranám,
- **páté číslo** určuje hloubku půdy a skeletovitost půdního profilu.

Počáteční tři číslice pětímístného kódu označují na mapách a kartách tzv. hlavní půdně klimatickou jednotku (HPKJ) = klimatický region + hlavní půdní jednotka.

Následně se základní cena upraví podle přílohy č. 23 přírážkami za výhodnou polohu v obci, srážkami za vzdálenost od okraje obce a srážkami za nedostatky na pozemku, jehož zemědělské využití je prokazatelně sníženo (zvýšená balvanitost, stožáry...), dále koeficientem K_p podle přílohy č. 39. Pokud pozemek nemá BPEJ je mu přiřazena cena podle příslušné vyhlášky.

Hlavní využití BPEJ:

- oceňování (ocenění půdy dle **BPEJ** obsaženo ve vyhlášce č. 3/2008 Sb.),
- pro určení eroze (využití znalosti hlavní půdní jednotky),
- při návrhu nových pozemků (homogennost nových pozemků) .

²¹ ŽÍTEK, V. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2005. 128 s. ISBN 80-210-3653-2.

Oceňování lesního pozemku

Základní cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem se zjistí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů (dále jen SLT). SLT jsou jednotky typologické příbuznosti, vyjádřené hospodářsky významnými vlastnostmi. Základní ceny lesních pozemků podle SLT a další vlivy působící na využitelnost lesních porostů stanoví vyhláška. Cenu lesa lze vypočítat dvěma různými způsoby:

- **škola čistého výnosu z půdy** znamená, že hodnota lesa je dvousložková a ocenění se provádí jednotlivě pro les i pro půdu,
- **škola čistého výnosu z lesa** chápe les jako kompaktní neodtržitelný celek, který se i takto oceňuje.

Vzhledem ke kladným externalitám z lesů se snaží stát podporovat vlastníky lesů celou řadou dotací. Stát poskytuje dotace při založení nových lesních porostů a jejich následnou údržbu.

Oceňování pozemků vodních nádrží, vodních toků

Pozemky vodních nádrží, vodních toků se oceňují cenami stanovenými vyhláškou. Postup výpočtu záleží na tom, zde se jedná o zastavěný pozemek nebo nezastavěný pozemek funkčně související se stavbou vodního díla, či se jedná o rybník a malé vodní nádrže nebo zamokřené plochy močálu a bažin aj. Cena pozemku se zjistí jako součin výměry pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v m² upravené danými koeficienty uvedené ve vyhlášce.

Oceňování jiných pozemků

Jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými vyhláškou. Je třeba ověřit, zda oceňované pozemky, pokud nejsou zastavěné nebo uvedené v katastru jako zastavěná plocha a nádvoří, se nenacházejí v lokalitě, pro kterou by existovala platná, schválená územně plánovací dokumentace. Pokud tato dokumentace existuje, je třeba zjistit, zda pozemek je určen k zastavění a na základě toho určit,

zda se jedná o pozemek stavební, případně podobně oceňovaný a pokud neexistuje, oceňuje se daný pozemek cenou zjištěnou ve vyhlášce upravenou koeficienty.

2.5.2 Oceňování trvalých porostů

Zákon o oceňování majetku člení trvalé porosty do čtyř skupin: lesní porosty, ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva, okrasné rostliny. Základní ceny, možnosti a způsoby úpravy základních cen trvalých porostů jsou uvedeny v několika přílohách vyhlášky:

- **ovocné dřeviny** jsou uvedeny v příloze č. 34, která se zabývá intenzivní (velkovýrobní) výsadbou, kde jsou ceny v Kč/m² a extenzivní (zahrádkovou) výsadbou v Kč/ks,
- **vinné révě včetně zařízení vinic** se věnuje příloha č. 35, kde jsou uvedeny komerční vinice, podnožové vinice, nekomerční vinice v Kč/m² a ostatní výsadba vinné révy v Kč/keř,
- **chmelovými rostlinami včetně zařízení chmelnic** se zabývá příloha č. 36, která je rozdělena na dvě části, kde v první části jsou uvedeny ceny chmelnic s neozdravenými rostlinami a ve druhé části jsou chmelnice s ozdravenými rostlinami, v obou částech jsou základní ceny uvedeny v Kč/m²,
- **okrasné rostliny, vč. trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích** dle přílohy č. 37.

Oceňování ovocných dřevin

U ovocných dřevin je třeba vzít v úvahu jejich tvar, podnož, zdravotní stav a ošetřování, spon výsadby, odrůdy, stáří aj. Jednotlivé druhy a odrůdy mají různé nároky na stanovištní podmínky (množství živin v půdě, hloubka a množství podzemní vody, průměrná roční teplota a nadmořská výška).

Tvar ovocného porostu se hodnotí podle výšky kmene, která se měří od kořenového krčku (úrovně terénu) po rozvětvení a spon výsadby určuje vzdálenost v metrech mezi jednotlivými řadami a v řadách. Jednotlivé druhy ovocného porostu mají odlišné

vzdálenosti. Tabulka 2.4 zobrazuje rozdělení tvarů a sponů výsadby ovocného porostu.

Tab. 2.4 Rozdělení tvarů a sponů výsadby ovocného porostu

Tvar ovocného porostu	Výška kmene v cm	Spon výsadby v m
Zákrsek	50 - 70	5 až 6 x 2,5 až 4
Čtvrtkmen	90 - 110	6 až 7 x 5 až 6
Polokmen	130 - 150	7 až 10 x 7 až 10
Vysokmen	180 - 200	10 x 10

Zdroj: BRADÁČ, A.; FIALA, J. Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 743 s. ISBN 80-7201-679-2; vlastní zpracování

Vzhledem k charakteru výsadeb se základní ceny ovocných dřevin člení na intenzivní (velkovýrobní) ovocné výsadby a extenzivní (zahrádkové) ovocné výsadby. Intenzivní ovocné výsadby se uvádí v Kč/m² a charakteristickým rysem je souvislá ucelená výsadba jednoho ovocného druhu stejného věku v jednotném sponu stromů nebo keřů. Extenzivní typ znamená výsadby zahrádkového převážně samozásobitelského typu, kde jsou ceny uvedeny v Kč/ks. Základní cenu je možné s věcným odůvodněním zvýšit až o 25 % v případech, kdy je výsadba provedena z prokazatelně zdravých bezvirozných výpěstků a až o 80 % snížit v důsledku nedostatečné pěstební péče. Takto upravená cena nesmí být nižší než nejnižší základní cena oceňované ovocné dřeviny.

3 OCENĚNÍ VYBRANÉHO OVOCNÉHO SADU

V této kapitole bude provedeno ocenění konkrétního ovocného sadu. Ovocný sad bude oceněn tržním způsobem, a to metodou výnosovou, nákladovou a porovnávací. Dále bude využita administrativní metoda dle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb.

3.1. Charakteristika ovocného sadu

Oceňovaný ovocný sad se nachází v Moravskoslezském kraji v okrese Nový Jičín v katastrálním území obce Jakubčovice nad Odrou na parcele o celkové výměře 11 141 m². Sad je ve vzdálenosti 2 km od obce. Katastrální úřad definuje parcelu jako trvalý travní porost. Příloha č. 2 zobrazuje katastrální mapu + ortofoto uvedeného katastrálního území.

Kód BPEJ má označení 74068, což znamená, že ovocný sad se nachází v mírně teplém, vlhkém regionu s vyššími srážkami, až přebytkem vláhy v jarním a podzimním období, půda je zde středně těžká se střední až silnou skeletovitostí, pozemek má výrazný sklon na jih.

Slivoně²² byly vysazeny na podzim 2009. Charakter sadu je intenzivní, pěstitelský systém konvenční. Sad není zavlažován. V sadu se nacházejí 2 odrůdy švestek: 180 ks Top End Plus a 20 ks Top Hit podnož myrobalán na výměře 0,91 ha. V příloze č. 3 je evidenční list ovocného sadu, ze kterého byly čerpány základní údaje.

Plody odrůdy Top Hit jsou velmi velké, mají protáhle vejčitý tvar, modrofialovou až ocelově modrou barvu, slupka je nakyslá, dužnina je šťavnatá, dobře odlučitelná od pecky, chuť je příjemně aromatická, velmi dobrá. Tato odrůda se vyznačuje delším sklizňovým obdobím a větší odolností vůči virové šárce, avšak má větší nároky na klimatické a půdní podmínky, není vhodná pro pěstování ve vyšších polohách.

²² Slivoně je souhrnný název pro několik skupin peckovin patřících do botanického druhu. Švestky jsou u nás nejrozšířenější a považovány za nejhodnotnější slivoně.

Podnož myrobalán je charakteristická obvykle vysokou mrazuvzdorností, květy jsou obvykle bílé a poměrně malé, dužnina je měkká, vodnatá, nakyslá nebo nasládlá, charakteristickým znakem je kyselá slupka, kterou nelze loupat. Nyní je myrobalán celosvětově nejrozšířenější podnoží pro slivoně.²³ Pěstitelský tvar je čtvrtkmen, což je výška kmene, která se měří od kořenovitého krčku (úrovně terénu) po rozvětvení. Pro přehlednost byla vytvořena tabulka 3.1, která zobrazuje odrůdovou skladbu oceňovaného sadu.

Tab. 3.1 Odrůdová skladba sadu

Odrůda	Top End plus
Podnož	Myrobalán
Pěstitelský tvar	Čtvrtkmen
Spon (vzdálenost řádků x vzdálenost v řádku)	7 x 5
Výměra	0,819 ha
Počet vysazených stromů	180
Odrůda	Top Hit
Podnož	Myrobalán
Pěstitelský tvar	Čtvrtkmen
Spon	7 x 5
Výměra	0,091 ha
Počet vysazených stromů	20

Zdroj: evidenční list ovocného sadu; vlastní zpracování

3.2. Tržní oceňování

Tržní oceňování je založeno na práci s informacemi o vývoji cen, situaci na trhu aj. Výsledkem tržního oceňování není cena majetku, ale jeho hodnota, jelikož cena je konkrétní částka uskutečněná jeho prodejem. Při zjišťování tržní hodnoty bude použita metoda nákladová, výnosová a porovnávací.

²³ BLAŽEK, J.; KNEIFL, V. *Pěstujeme slivoně*. Praha: Brázda, 2005, 231 s. ISBN 80-209-0336-4.

3.2.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda slouží k určení výše nákladů na provoz. Při zjišťování hodnoty se vychází z nákladů, které lze roztrdit na provozní náklady, práci a ostatní náklady. Nejvyšší náklady byly v roce 2009, kdy se prováděla výsadba sadu. Následující rok byly vyčísleny náklady podstatně nižší, jelikož se jednalo o údržbu sadu.

Provozní náklady obsahují náklady na provoz ovocného sadu. Sad byl vysazen na podzim roku 2009. Podzimní výsadba je považována za lepší než jarní, protože stromky tak netrpí nedostatkem vláhy. Jednalo se o nákup 200 ks stromků za 26 000 Kč, kdy cena jednoho stromku činila 130 Kč. Ke každému stromku bylo potřeba postavit kůl podporující růst v hodnotě 20 Kč za kus a ochranné oplocení v hodnotě 15 Kč za kus. Ochranné oplocení snižuje riziko poškození stromků okusem zvěří. Dále bylo použito hnojivo v celkové hodnotě 1 000 Kč. Dopravní náklady při ceně 30 Kč/l benzínu činily 3 900 Kč. Provozní náklady celkem se rovnají částce 37 900 Kč.

Práce zahrnovala vykopání jamek a zasazení stromků, což činilo 40 hodin a další doprovodné práce spojené s výsadbou a údržbou v počtu 85 hodin. Práce nevyžaduje vysokou odbornost, proto byla ohodnocena 60 Kč/hod. Práce jednoho brigádníka činila 7 500 Kč.

Do **ostatních nákladů** patří daň z nemovitosti. Celková výměra pozemku je 11 141 m², typ pozemku ovocný sad. Cena pozemku za 1 m² podle § 5 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti zjištěná z vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 412/2008, o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků 2,77 Kč/ m². Základ daně podle § 5 odst. 1 představuje částku 30 861 Kč a sazba daně podle § 6 odst. 1 téhož zákona 0,75 %. Na základě výše uvedeného činí daň z pozemku 232 Kč.

Náklady celkem v roce 2009 činily 45 632 Kč.

V následujícím roce byly náklady spojeny s kosením trávy (2x ročně), což dělalo celkem 25 hodin. Zastříhání stromků, následné odklizení větví a další doprovodné práce trvaly 32 hodin. Mzdová sazba zůstává stejná 60 Kč/hod. Dopravní náklady

činily 1 500 Kč. Daň z nemovitosti se nemění. V roce 2010 vznikly náklady ve výši 5 132 Kč.

Tabulka 3.2 vyčísľuje přehled všech nákladů v roce 2009, kdy bylo provedeno vysázení sadu a další náklady v roce 2010.

Tab. 3.2 Náklady na ovocný sad v letech 2009 a 2010 v Kč

Položka	Celkem v Kč
Rok 2009	
Stromek	26 000
Oplocení	3 000
Kůl	4 000
Hnojivo	1 000
Dopravní náklady	3 900
Provozní náklady	37 900
Vykopání jam	2 400
Doprovodné práce	5 100
Práce	7 500
Daň z nemovitosti	232
Ostatní náklady	232
Náklady za rok 2009	45 632
Rok 2010	
Dopravní náklady	1 500
Provozní náklady	1 500
Střihání stromků	1 900
Kosení trávy	1 500
Práce	3 400
Daň nemovitosti	232
Ostatní náklady	232
Náklady za rok 2010	5 132
Náklady celkem	50 764

Zdroj: vlastní zpracování

K určení nákladové hodnoty sadu je třeba vyčíslit všechny náklady s přihlédnutím na výši míry inflace. Průměrná meziroční míra inflace v roce 2009 činila 1,0 % a v roce 2010 1,5 %. Údaje byly čerpány z Českého statistického úřadu.²⁴ K této částce je nutné připočítat pořizovací cenu zemědělského pozemku. Kupní cena pozemku na jaře 2009 činila 35 001 Kč. Výsledná hodnota je zaokrouhlena na celé koruny.

$$NH = 45\,632 * 1,01 * 1,015 + 5\,132 * 1,015 + 35\,001 * 1,01 * 1,015$$

$$NH = 87\,869 \text{ Kč}$$

Nákladovou metodou byla zjištěna hodnota ovocného sadu o rozloze 1,141 ha 87 869 Kč.

3.2.2 Výnosová metoda

K určení výše hodnoty sadu výnosovou metodou je třeba vyčíslit náklady a výnosy za období 40 let, což je životnost švestkového sadu.

Přehled nákladů za roky 2009 a 2010 je uveden v tabulce 3.2. Dále je potřeba vyčíslit náklady i v letech následujících. Ve třetím roce se náklady navýší o 4 000 Kč spojené s přechodem na ekologické hospodářství. Jelikož sad byl vysazen až na podzim roku 2009, předpokládá se první sklizeň v pátém roce po výsadbě (v r. 2013), to se náklady zvýší o náklady spojené se sklizní ovoce a dalšími doprovodnými pracemi. Počítá se s najmutím 3 brigádníků na 2 dny po 8 hodinách, kdy mzdová sazba činí 60 Kč/hod. Náklady na sklizeň představují částku 2 880 Kč, ke kterým se přičtou dopravní náklady ve výši Kč 3 000. V posledních pěti letech nedosahují stromy vysoké úrody, proto se předpokládá práce pouze jednoho brigádníka. K nákladům je připočítána míra inflace ve výši 3 %. Částky jsou zaokrouhleny na celé koruny. Přehled předpokládaných nákladů za období 40 let ukazuje tabulka 3.3.

²⁴ Český statistický úřad. *Míra inflace*. [online]. [cit. 2011-02-04]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace>.

Tab. 3.3 Přehled předpokládaných nákladů za 40 let v Kč

Přehled nákladů za 40 let v Kč										
Věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1-10	46 780	5 209	9 406	9 689	11 342	11 682	12 033	12 394	12 766	13 148
11-20	13 543	13 949	14 368	14 799	15 243	15 700	16 171	16 656	17 156	17 670
21-30	18 201	18 747	19 309	19 888	20 485	21 099	21 732	22 384	23 056	23 748
31-40	24 460	25 194	25 950	26 728	27 530	26 378	27 169	27 984	28 824	29 689

Zdroj: vlastní zpracování

Příjmy ze sklizně

V počátečních letech nejsou prakticky žádné příjmy ze sklizně. Stromy začínají více plodit až kolem čtvrtého roku. Vzhledem k tomu, že sad byl vysázen až na podzim, předpokládá se úroda až v pátém roce. Hodnota sklizených plodů je každý rok odlišná, protože se výše sklizně odvíjí podle stáří stromů. Nejvyšší úroda je dosahována kolem 13. roku, kdy je možné získat max. 30 kg slivoní z jednoho stromu. Pak se úroda snižuje až do 40 roku, kdy stromy přestávají plodit. Takto stanovený přehled výnosů byl odvozen z oceňovací vyhlášky, příloha č. 34, dále po konzultaci s majitelem sadu. Tabulka 3.4 zobrazuje přehled výnosů z jednoho stromu za období 40 let.

Tab. 3.4 Přehled výnosů ze sklizně z 1 stromu za 40 let v kg

Přehled výnosů ze sklizně z 1 stromu v kg										
Věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1-10	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	19,1	22,6	25,2	27,0	28,5
11-20	29,2	29,7	30,0	30,0	29,6	28,9	27,8	26,8	25,7	24,6
21-30	23,5	22,4	21,3	20,2	19,1	18,1	17,0	15,9	14,8	13,7
31-40	12,6	11,6	10,5	9,4	8,3	7,2	6,1	5,0	4,0	3,0

Zdroj: vlastní zpracování

V oceňovaném ovocném sadu se nachází 200 stromů slivoní odrůd Top Hit a Top End plus podnož myrobalán. Tabulka 3.5 uvádí přehled výnosů z ovocného sadu za období 40 let.

Tab. 3.5 Přehled výnosů ze sklizně z ovocného sadu za 40 let v kg

Přehled výnosů ze sklizně za 40 let v kg										
Věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1-10	0	0	0	0	3 140	3 820	4 520	5 040	5 400	5 700
11-20	5 840	5 940	6 000	6 000	5 920	5 780	5 560	5 360	5 140	4 920
21-30	4 700	4 480	4 260	4 040	3 820	3 620	3 400	3 180	2 960	2 740
31-40	2 520	2 320	2 100	1 880	1 660	1 440	1 220	1 000	800	600

Zdroj: vlastní zpracování

Konzumní švestky jsou hodnoceny jako I. jakost, vykupovány jsou za 15 Kč za kilogram. Plody musí být dobré jakosti a musí mít vlastnosti typické pro danou odrůdu. Švestky II. jakosti jsou vykupovány za 5 Kč za kilogram. Tyto švestky odpovídají minimálním požadavkům na kvalitu a převážně se vykupují k pálení na slivovici. Hodnota sklizených švestek je každý rok různá v závislosti na úrodě a na výkupních cenách. Zpravidla se urodí 30 % švestek I. jakosti a 70 % švestek je posuzováno jako II. jakost. Tabulka č. 3.6 udává souhrnný přehled příjmů z ovocného sadu za období 40 let při různé jakosti plodů.

Tab. 3.6 Přehled příjmů ze sklizně z ovocného sadu za 40 let v Kč

Přehled příjmů ze sklizně v Kč										
Věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1-10	0	0	0	0	25 120	30 560	36 160	40 320	43 200	45 600
11-20	46 720	47 520	48 000	48 000	47 360	46 240	44 480	42 880	41 120	39 360
21-30	37 600	35 840	34 080	32 320	30 560	28 960	27 200	25 440	23 680	21 920
31-40	20 160	18 560	16 800	15 040	13 280	11 520	9 760	8 000	6 400	4 800

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha č. 4 znázorňuje výnosy jak v kg, tak v Kč ze sklizně v jednotlivých letech za sledované období 40 let s přihlédnutím inflace.

Do výnosů patří nejen příjmy ze sklizně, ale také dotace. Dotace tvoří významnou položku příjmů zemědělců.

Dotace

Dotace zemědělcům jsou poskytovány především prostřednictvím fondu SZIF. Dotacím ve vztahu k zemědělským pozemkům a trvalým porostům je věnována kapitola 2.4.3 Zemědělská politika.

Majitel oceňovaného ovocného sadu má nárok na dotace SAPS ve výši 3 695,30 Kč, dále na národní doplňkovou platbu Top Up ve výši 467,80 Kč. Další poskytované dotace jsou v závislosti na způsobu pěstování slivoní. V rámci integrované produkce může majitel čerpat dotace ve výši 10 404,90 Kč. Ve třetím roce hodlá majitel přejít na ekologické zemědělství, přičemž by měl nárok na ekologické dotace ve výši 20.307,50 Kč. Přejít na tento způsob hospodaření vyžaduje splnění určitých požadavků, jako jsou kamení na vyhřívání hadů, ptačí budky, zetlelé dříví na dravý hmyz aj., což vyžaduje náklady v hodnotě cca 4 000 Kč. Tyto ekologické dotace jsou ve vyšší, jelikož kompenzují vyšší náklady. Majitel sadu bude čerpat dotace v plné výši z Programu rozvoje venkova na období 2007 – 2013. V následujícím období 2014 – 2021 budou pravděpodobně poskytované dotace ve výši 70 % oproti předchozímu období. Z důvodu úspor státního rozpočtu ČR nebudou pravděpodobně vypláceny národní doplňkové platby k přímým podporám. Od roku 2022 se při výpočtu modelovaných příjmů nebude počítat s žádnými dotacemi, jelikož nejsou programy zemědělství ještě známy. Jednotlivé příjmy jsou navýšeny o dotaci ve výši 3 % ve všech uvedených letech.

Tabulka 3.7 ukazuje namodelované výnosy po dobu životnosti sadu (40 let) jak příjmy z produkce, tak i dotace. Částky jsou zaokrouhleny na celé koruny.

Tab. 3.7 Přehled předpokládaných výnosů za 40 let v Kč

Přehled výnosů za 40 let v Kč										
Věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1-10	0	14 568	15 006	25 333	51 968	50 277	56 609	61 474	65 038	68 127
11-20	69 915	71 393	72 560	54 708	54 207	53 216	51 570	50 095	48 461	46 831
21-30	45 207	43 588	41 975	40 692	38 769	37 340	35 752	34 171	32 597	31 032
31-40	29 472	28 086	26 542	25 006	23 479	21 961	20 451	18 949	17 622	16 305

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha č. 5 interpretuje výnosy ze sklizně včetně jednotlivých dotací, které lze čerpat na daný ovocný sad za období 40 let s přihlédnutím inflace ve výši 3 %.

K výpočtu výnosové hodnoty je použita **metoda diskontovaných peněžních toků**. Tato metoda sleduje příjmy a výdaje plynoucí z dané věci po určité období. Po uplynutí období (min. délka 8 – 12 let) je předpokládán prodej. Výpočet lze zapsat matematickým vzorcem:

$$VH = \frac{CT_1}{1+R} + \frac{CT_2}{(1+R)^2} + \frac{CT_3}{(1+R)^3} + \dots + \frac{CT_n}{(1+R)^n} + ZC_n \quad (3.1)$$

kde

CT_n čistý peněžní tok v roce n ,

R míra kapitalizace,

n počet období, ve kterých je čistý peněžní tok,

ZC zůstatková cena, za kterou je věc prodána v roce n .

Ke zjištění hodnoty daného sadu výnosovou metodou musí být provedeno několik dílčích výpočtů. Jedná se o výpočet čistého peněžního toku, který lze zjistit odečtením výdajů od příjmů v jednotlivých letech. Pomocné výpočty jsou uvedeny v tabulce 3.7 Přehled předpokládaných výnosů za 40 let v Kč a v tabulce 3.3 Přehled předpokládaných nákladů za 40 let v Kč. Míra kapitalizace je stanovena ve výši 5 %, pomocí které je proveden přepočet na současnou hodnotu.

$$\begin{aligned} VH = & (-46\,780/1,05) + (9\,359/1,10125) + (5\,600/1,1576) + (15\,644/1,2155) + \\ & (40\,626/1,276) + (38\,595/1,34) + (44\,576/1,4071) + (49\,080/1,4775) + \\ & (52\,272/1,5513) + (54\,979/1,6289) + (56\,372/1,7103) + (57\,444/1,7959) + \\ & (58\,192/1,8856) + (39\,909/1,9799) + (38\,964/2,0789) + (37\,516/2,1829) + \\ & (35\,399/2,2920) + (33\,439/2,4066) + (31\,305/2,527) + (29\,161/2,6533) + \\ & (27\,006/2,786) + (24\,841/2,9252) + (22\,666/3,0715) + (20\,804/3,2251) + \\ & (18\,284/3,3864) + (16\,241/3,5557) + (14\,020/3,7335) + (11\,787/3,9201) + \\ & (9\,541/4,1161) + (7\,284/4,3219) + (5\,012/4,5380) + (2\,892/4,7649) + (592/5,0032) + \\ & (-1\,722/5,2533) + (-4\,051/5,5160) + (-4\,417/5,7918) + (-6\,718/6,0814) + \\ & (-9\,035/6,3855) + (-11\,202/6,7048) + (-13\,384/7,04) + ZC \end{aligned}$$

$$VH = 427\,057 + 427\,057/40 \times 20$$

$$VH = 427\,057 + 213\,529$$

$$VH = 640\,586 \text{ Kč}$$

Výnosovou metodou pomocí diskontovaných peněžních toků za období 40 let byla zjištěna hodnota ovocného sadu 640 586 Kč.

3.2.3 Porovnávací metoda

Pro porovnání bylo potřeba najít co nejvíce pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako ovocný sad. K tomuto byl využit realitní server, který zprostředkovává nabídku více realitních kanceláří. Vzhledem k nízké nabídce ovocných sadů v Moravskoslezském kraji byla využita realitní inzerce z více krajů. Tabulka 3.8 obsahuje přehled pozemků, které byly využity k porovnávací metodě.

Tab. 3.8 Přehled ovocných sadů určených k prodeji

Č.	Lokalita	Kraj	Nadm. výška	Výměra v m ²	Cena Kč/m ²	Cena v Kč
1.	Horní Lutyně	Moravskoslezský	202	3 700	64	235 000
2.	Kunčice pod Ondřejníkem	Moravskoslezský	395	8 597	166	1 425 000
3.	Jeseník nad Odrou	Moravskoslezský	264	4 914	77	379 000
4.	Železnice	Královeshradecký	321	8 919	95	850 000
5.	Jičíněves	Královeshradecký	254	7 000	130	910 000
6.	Turnov, Bukovina	Liberecký	260	6 039	89	540 000
7.	Orlová Lutyně	Moravskoslezský	215	25 000	96	2 400 000
8.	Roztoky u Semil	Liberecký	512	11 435	121	1 385 000
9.	Veselíčko	Olomoucký	276	9 985	91	910 000

Zdroj: vlastní zpracování

Ovocný sad č. 1

Prodej pozemku o rozloze 3 700 m² v Horní Lutyni za 235 000 Kč. Pozemek je veden jako ovocný sad osázený meruňkami v klidné části obce v blízkosti

fotbalového stadionu. Přístup k pozemku je po obecní komunikaci ze dvou stran. Elektřina v místě.

Obr. 3.1 *Ovocný sad v obci Horní Lutyně, okr. Karviná*



Zdroj: SREALITY. Prodej zemědělského pozemku. [online]. [cit. 2011-02-25]. Převzato z WWW: <<http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zemedelska-puda/horni-lutyne/4187265495>>

Ovocný sad č. 2

Prodej pozemku v Kunčicích pod Ondřejníkem o celkové výměře 8 597 m². za 1 050 000 Kč. Pozemek je svažitý směrován ideálně na jihozápad. Na pozemku se nachází ovocné stromy, keře, včelín a chata o půdorysu 4x4 m. Pozemek je oplocen drátěným plotem se vstupní brankou a vjezdovými vraty. Příjezd k pozemku je zajištěn po příjezdové cestě pomocí věčného břemene nebo po obecním pozemku – cestě (nezpevněný příjezd). Na pozemku je vedení elektrické přípoje, vodovodní přípoj je v dosahu pozemku. Pozemek se nachází v klidné části obce Kunčice pod Ondřejníkem, z jedné části přilehlý k lesu, ze spodní části k potoku.

Obr. 3.2 *Ovocný sad v obci Kunčice pod Ondřejníkem, okr. Frýdek Místek*



Zdroj: REALITY MORAVA. Prodej zemědělského pozemku. [online]. [cit. 2011-03-01]. Převzato z WWW: Převzato z <<http://www.realitymorava.cz/nemovitost/prodej-pozemku-v-kuncicich-14846324>>

Ovocný sad č. 3

Prodej pozemku v Jeseníku nad Odrou o výměře 4 914 m² za 379 000 Kč. Na pozemku je umístěná zahradní chatka 6x4m. Zahrada má 70 ovocných stromů – švestky a meruňky, je oplocená, přítok vody z rezervoárů.

Obr. 3.3 *Ovocný sad v obci Jeseník nad Odrou, okr. Nový Jičín*



Zdroj: DEVEPOINT.Prodej zemědělského pozemku. [online]. [cit. 2011-02-25]. Převzato z WWW: <<http://www.devepoint.com/pozemky/pozemek-v-jeseniku-nad-odrou>>

Ovocný sad č. 4

Prodej udržovaného ovocného sadu v obci Železnice, okres Jičín o výměře 8 919 m² za 820 000 Kč. Ovocný sad na rovině obdélníkového tvaru se nachází na pěkném a klidném místě v Českém ráji.

Obr. 3.4 *Ovocný sad v obci Železnice, okr. Jičín*



Zdroj: TANA.Prodej zemědělského pozemku. [online]. [cit. 2011-02-25]. Převzato z WWW: <<http://www.tana.cz/reality/ovocny-sad-v-zeleznici.html>>

Ovocný sad č. 5

Prodej pozemku v obci Jičíněves, okres Jičín. Celková výměra pozemku je 7 000 m² za 110 Kč/m² za 770 000 Kč. Na pozemku se nachází udržovaný ovocný sad, švestkový. Kanalizace a elektřina 40 m, voda není, plyn plánovaný. Pozemek je na klidném místě.

Obr. 3.5 Ovocný sad v obci Jičíněves, okr. Jičín



Zdroj: TANA.Prodej zemědělského pozemku. [online]. [cit. 2011-02-25]. Převzato z WWW: <<http://www.tana.cz/reality/zemedelsky-pozemek-v-jicinevsi.html>>

Ovocný sad č. 6

Prodej pozemku v obci Turnov – část Bukovina, okr. Semily o celkové výměře 6 039 m² za 540 000 Kč. Pozemek je osázen meruňkami a švestkami, situován na jižní stranu. K pozemku je přístup po zčásti zpevněné obecní komunikaci. Elektřina na pozemku.

Obr. 3.6 Ovocný sad v obci Turnov – část Bukovina, okr. Semily



Zdroj: RAA.EU.Prodej pozemku. [online]. [cit. 2011-02-28]. Převzato z WWW: <<http://www.raa-pozemky.cz/cz-pozemek-na-prodej-bukovina-2011323194655969.htm>>

Ovocný sad č. 7

Prodej ovocného sadu o celkové výměře 25 000 m² za 2 100 000 Kč v Orlové Lutyni. V sadu se nachází meruňky, stáří stromků je 5-6 let. Jedná se o slunný jižní svah. Příjezd je po zpevněné cestě.

Obr. 3.7 Ovocný sad v obci v Orlové Lutyně, okr. Karviná



Zdroj: SREALITY. Prodej zemědělského pozemku. [online]. [cit. 2011-02-25]. Převzato z WWW: <<http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zemedelska-puda/orlova-lutyne/4188792156>>

Ovocný sad č. 8

Prodej pozemku o rozloze 11 435 m² v obci Roztoky u Semil za 1 285 000 Kč. Pozemek je využíván jako ovocný sad. Je rovinatý, v zadní části mírně svažité s nádherným výhledem na Trosky. V současném územním plánu je pozemek určen pro výstavbu rodinného bydlení. Elektřina a vodovod na pozemku.

Obr. 3.8 Ovocný sad v obci Roztoky u Semil, okr. Semily



Zdroj: HYPERREALITY.CZ. Prodej zemědělského pozemku. [online]. [cit. 2011-03-01]. Převzato z WWW: <<http://www.hyperreality.cz/hledani/nemovitosti/?filter=containText%3Dzem%2525C4%25259B%2525C4%25259B%2525C3%2525BD%253Bpozemek>>

Ovocný sad č. 9

Prodej ovocného sadu o rozloze 9 986 m² v obci Veselíčko za 880 000 Kč. Pozemek je osázen meruňkami, stromy jsou řádně ošetřovány. Pozemek je situován na jižní stranu, v klidné části obce. Příjezd je ze dvou stran po zpevněné cestě.

Obr. 3.9 Ovocný sad v obci Veselíčko, okr. Přerov



Zdroj: SREALITY. Prodej zemědělského pozemku. [online]. [cit. 2011-03-01]. Převzato z WWW: <<http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zemedelska-puda/veselicko/4530921347>>

K výpočtu porovnávací hodnoty byla vybrána **přímá porovnávací metoda**. Při zjištění hodnoty touto metodou je důležité zvolit základní koeficienty, podle kterých se bude porovnání provádět. Byly stanoveny následující koeficienty:

K_n ... koeficient nadmořské výšky

Koeficient zohledňuje vliv nadmořské výšky na průměrné roční teploty. Obvykle platí, čím nižší nadmořská výška, tím jsou vyšší průměrné roční teploty. Koeficient 1,00 je přiřazen oceňovanému pozemku v 314 m.n.m. Pozemku, který se nachází v nižší nadmořské výšce je určen koeficient 1,05. Naopak pozemkům s vyšší nadmořskou výškou je stanoven koeficient 0,95.

K_d ... koeficient dostupnosti

Koeficient dostupnosti vyjadřuje vzdálenost ovocného sadu od obce. Čím je vzdálenost od obce vyšší, tím se dostupnost snižuje. Koeficient je roven 1,00, pokud je vzdálenost 2 km od obce. Vzdálenost do 1 km udává koeficient 1,01 a vzdálenosti vyšší než 2 km od obce je přiřazen koeficient 0,99.

K_v ... koeficient vybavenosti

Tento koeficient udává dodatečné vybavení pozemku, které zvyšuje jeho hodnotu, např. včelín, elektřina, napojení na vodovod aj. Za standardní vybavení se považuje elektřina na pozemku, kterou disponuje oceňovaný pozemek. Takto je určen koeficient 1,00. Ovocnému sadu bez vybavení je přiřazen koeficient 0,95 a pozemku podle vybavenosti je stanoven koeficient do výše 1,05.

Po určení příslušných koeficientů je důležitým krokem stanovení **indexu odlišnosti (I)**, který je vypočten vynásobením všech koeficientů. Výpočet je dán matematickým zápisem:

$$I = K_n \times K_d \times K_v \quad (3.2)$$

Inzerce bývá většinou nadhodnocená, reálný obchod se uskuteční v nižší výši, a to zpravidla ve výši 85 % požadované ceny, proto je nutné provést korekci inzerované ceny o tuto výši. Takto vznikne u porovnávaných pozemků **upravená cena** na m². Následně se **indexová tržní cena (ITC)** vypočítá vydělením upravené ceny a indexu odlišnosti. Tímto způsobem dojde k hodnotě průměrného pozemku za m². Výpočty jsou zobrazeny v tabulce 3.9.

Tab. 3.9 Výpočet průměrné ceny ovocného sadu

Č.	Cena v Kč	Cena v Kč/m ²	Upravená cena v Kč/m ²	K _n	K _d	K _v	I	ITC
1.	235 000	64	54	1,05	1,01	1,00	1,0605	57,27
2.	1 050 000	122	104	0,97	1,00	1,05	1,0185	105,92
3.	379 000	77	65	1,02	1,01	1,02	1,0508	68,30
4.	820 000	92	78	1,00	1,01	0,95	0,9595	74,84
5.	770 000	110	94	1,02	1,01	1,00	1,0302	96,84
6.	540 000	89	76	1,02	0,99	1,00	1,0098	76,74
7.	2 100 000	84	71	1,05	1,00	0,95	0,9975	70,82
8.	1 285 000	112	95	0,95	1,00	1,02	0,9690	92,06
9.	880 000	88	75	1,02	0,99	0,95	0,9593	71,95
Průměrná cena v Kč								79,42

Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že průměrná hodnota porovnávaných pozemků na 1 m² činí 79,42 Kč. Výsledná hodnota se vypočte vynásobením výměry a hodnotou průměrného pozemku.

$$PH = 11\,141 \times 79,42$$

$$PH = 884\,818 \text{ Kč}$$

Hodnota oceňovaného pozemku porovnávací metodou činí 884 818 Kč.

Zjištěná tržní hodnota ovocného sadu

V předchozích částech byla vypočítána tržní cena metodou nákladovou, výnosovou a metodou porovnávací. Výsledná tržní cena se vypočítá součtem hodnot všech metod a vydělí se počtem metod. Výpočet je dán zápisem:

TH = (NH + VH + PH)/3	(3.3)
------------------------------	--------------

$$TH = (87\,869 + 640\,586 + 884\,818)/3$$

$$TH = 537\,758 \text{ Kč}$$

Výsledná tržní hodnota oceňovaného pozemku v Jakubčovicích nad Odrou o výměře 11 141 m² činí 537 758 Kč.

3.3. Administrativní oceňování

Při administrativním oceňování ovocného sadu se oceňuje zvlášť zemědělský pozemek podle § 29 oceňovací vyhlášky 3/2008, Sb. a trvalý porost podle § 41 stejné vyhlášky. V tabulce 3.10 je uveden přehled oceňovaných částí s výměrou v m².

Tab. 3.10 Oceňované části

Oceňovaná část	Výměra v m ²
Zemědělský pozemek	11 141
Trvalý travní porost	9 100

Zdroj: vlastní zpracování

3.3.1 Ocenění zemědělského pozemku

Oceňovaný pozemek je veden v katastru nemovitostí jako zemědělský pozemek o celkové výměře 11 141 m². Bonitovaná půdně ekologická jednotka pozemku má označení 74 068.

Při stanovení administrativní ceny se postupuje následovně:

$ZCU = ZC \times K \pm Kp$	(3.4)
----------------------------	-------

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K koeficient přírážek a srážek,

Kp koeficient prodejnosti.

Podle oceňovací vyhlášky přílohy č. 22 činí základní cena 1,08 Kč/m², která se vynásobí výměrou pozemku. Následně se základní cena upravuje o přírážky a srážky dle přílohy č. 23. V tomto případě je použita přírážka 40 % za sousední katastrální území (Odry) s počtem obyvatel 5 - 10 tisíc a srážka za vzdálenost od nejbližšího místa souvisle zastavěné části obce, a to 3 %. V příloze č. 39 (poznámka č. 15) se uvádí, že pozemek oceněný podle § 29 má koeficient prodejnosti hodnotu 1,00. Na základě zjištěného koeficient pro úpravu ceny pozemku činí 1,37. Tabulka 3.11 znázorňuje výpočet administrativní ceny zemědělského pozemku.

Tab. 3.11 Výpočet administrativní ceny pozemku

Úprava základní ceny	Cena v Kč
ZC zemědělského pozemku dle BPEJ (příloha č. 22)	1,08
ZC výměry 11 141 m ²	12 032,30
Koeficient pro úpravu ceny pozemku (příloha č. 23 a č. 39)	1,37
Administrativní cena pozemku	16 484,25
Administrativní cena pozemku po zaokrouhlení	16 484,00

Zdroj: vlastní zpracování

Zjištěná administrativní hodnota oceňovaného pozemku o výměře 11 141 m² činí 16 484 Kč.

3.3.2 Ocenění trvalého porostu

Při administrativním oceňování trvalého porostu se postupuje dle § 41 a 42 oceňovací vyhlášky, která odkazuje na přílohu č. 34 Základní ceny intenzivních ovocných výsadeb v Kč/m². Součástí přílohy je také seznam srážek a přírážek, o které je možné hodnotu ovocné výsadby upravit.

Na pozemku v Jakubčovicích nad Odrou se nacházejí 2 odrůdy švestek: 180 ks Top End Plus na výměře 0,819 ha a 20 ks Top Hit na výměře 0,091 ha. Podnož myrobalán, spon výsadby 7 x 5, ovocný sad je třetí rok po výsadbě. Z uvedených údajů lze vypočítat hustotu stromů na ha, která v případě obou odrůd činí 220 stromů na ha.

V případě oceňovaného ovocného sadu se jedná o intenzivní typ výsadby, kde základní cena 3. rok po výsadbě činí 20,80 Kč/m². Tuto základní cenu lze s věcným odůvodněním dle přílohy č. 34 (poznámka č. 4) zvýšit až o 25 % v případech, kdy její výsadba byla provedena z prokazatelně zdravých, bezvirozních výpěstků nejkvalitnějších odrůd a ke dni ocenění jsou ve výborném pěstebním tvaru.²⁵ V příloze č. 39 (poznámka č. 16) se uvádí, že trvalý porost oceněný podle § 41 a 42 má koeficient prodejnosti hodnotu 1,00. Takto zjištěný koeficient základní úpravy ceny pozemku činí 1,25. Tabulka 3.12 ukazuje výpočet administrativní ceny.

Tab. 3.12 Výpočet administrativní ceny trvalého porostu

Úprava základní ceny	Cena v Kč
ZC	20,80
ZC výměry 9 100 m ²	189 280,00
Koeficient pro úpravu ceny pozemku (příloha č. 34 a č. 39)	1,25
Administrativní cena trvalého porostu	236 600,00

Zdroj: vlastní zpracování

²⁵ Vyhláška č 3/2008 Sb., příloha č. 34.

Zjištěná administrativní hodnota oceňovaného trvalého porostu o výměře 9 100 m² činí 236 600 Kč.

3.3.3 Zjištěná administrativní cena ovocného sadu

Celkovou administrativní hodnotu získáme sečtením zjištěné administrativní hodnoty zemědělského pozemku a administrativní hodnoty trvalého porostu, což je dáno matematickým zápisem 3.5.

$AC = AC \text{ pozemku} + AC \text{ trvalého porostu}$	(3.5)
---	-------

$$AC = 16\,484 + 236\,600$$

$$AC = 253\,084$$

$$AC^{26} = 253\,080 \text{ Kč}$$

Celková cena pozemku včetně trvalého porostu vypočtená administrativní metodou činí 253 080 Kč.

²⁶ Vyhláška č. 3/2008 Sb., § 46.

4 SROVNÁNÍ METOD A NÁVRH MOŽNÝCH ŘEŠENÍ

Při oceňování pozemků je důležité zvolit správnou metodu oceňování. Administrativní oceňování se používá především k daňovým účelům a tržní oceňování má za úkol indikovat tržní hodnotu oceňovaného pozemku. Na výši tržní ceny má vliv poloha a předpokládané využití. Stanovení ceny administrativní a ceny tržní jsou v oblasti oceňování pozemků důležité a nezastupitelné.

Metody administrativního a tržního oceňování byly aplikovány na konkrétním případě, a to na ovocném sadu v katastru obce Jakubčovice nad Odrou o celkové výměře 11 141 m². Tato kapitola je věnována zhodnocení a porovnání použitých metod.

4.1. Zhodnocení tržního oceňování

V rámci tržního oceňování byly použity tři metody: **metoda nákladová** vyčísлюjící celkové náklady, **metoda výnosová** vycházející z očekávaných výnosů a **porovnávací metoda**, která porovnává oceňovaný předmět s jiným předmětem s podobnými vlastnostmi. Tabulka 4.1 uvádí přehled zjištěných hodnot tržním způsobem.

Tab. 4.1 Tržní oceňování ovocného sadu v Kč

Použitá metoda	Nákladová	Výnosová	Porovnávací
Hodnota v Kč	87 869	640 586	884 818
Zjištěná tržní hodnota	537 758		

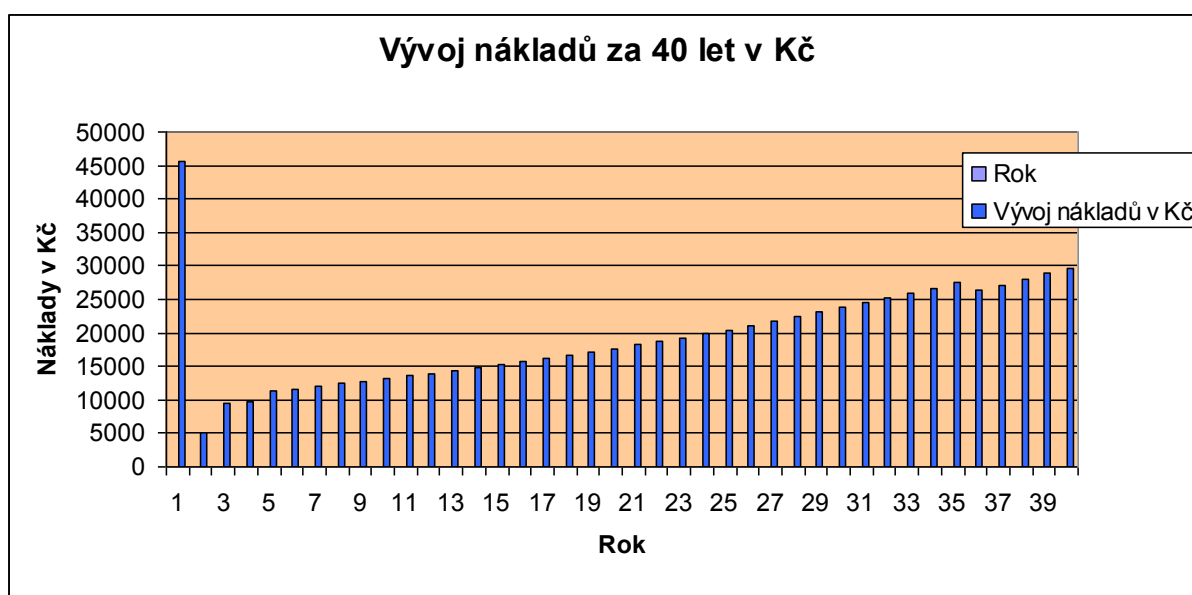
Zdroj: vlastní zpracování

Nákladová metoda

Při ocenění ovocného sadu nákladovým způsobem se vycházelo z nákladů v letech 2009 a 2010. Byly to především náklady na koupi zemědělského pozemku podle kupní smlouvy a náklady na vytvoření ovocného sadu, což je nákup stromků a všechny přídatné práce s tím související.

Graf 4.1 zobrazuje vývoj budoucích nákladů nejen ve výše uvedených letech, ale po celou dobu životnosti sadu. Zde je zřejmé, že nejvyšší náklady jsou dosahovány v prvním roce, kdy byly nejvyšší pořizovací náklady. Ve druhém roce jsou náklady nejnižší. Ve třetím roce se uskutečňuje přechod na ekologické hospodaření, s čímž jsou spojeny vyšší náklady a od čtvrtého roku sad dosahuje úrody, kdy je třeba najmout brigádníky na sklizeň ovoce. Náklady dosahují mírně stoupajícího trendu vzhledem k míře inflace. V posledních pěti letech sklizeň nevyžaduje již vysoké náklady na sklizeň, proto náklady mírně poklesly.

Graf 4.1 Vývoj nákladů ovocného sadu za 40 let v Kč při zohlednění inflace



Zdroj: vlastní zpracování

Výhodou této metody je vyčíslení nákladů na danou věc při pořízení věci, popř. na začátku činnosti podnikání. **Nevýhoda** nákladové metody tkví v tom, že fakticky vyčísluje pouze náklady a nejsou přičteny žádné výnosy z dané věci.

Výnosová metoda

Tato metoda je založena na předpokladu vlastnictví, tzn. vlastníkově patří i požitky z oceňované věci, které lze za daných podmínek obvykle získat. Především se

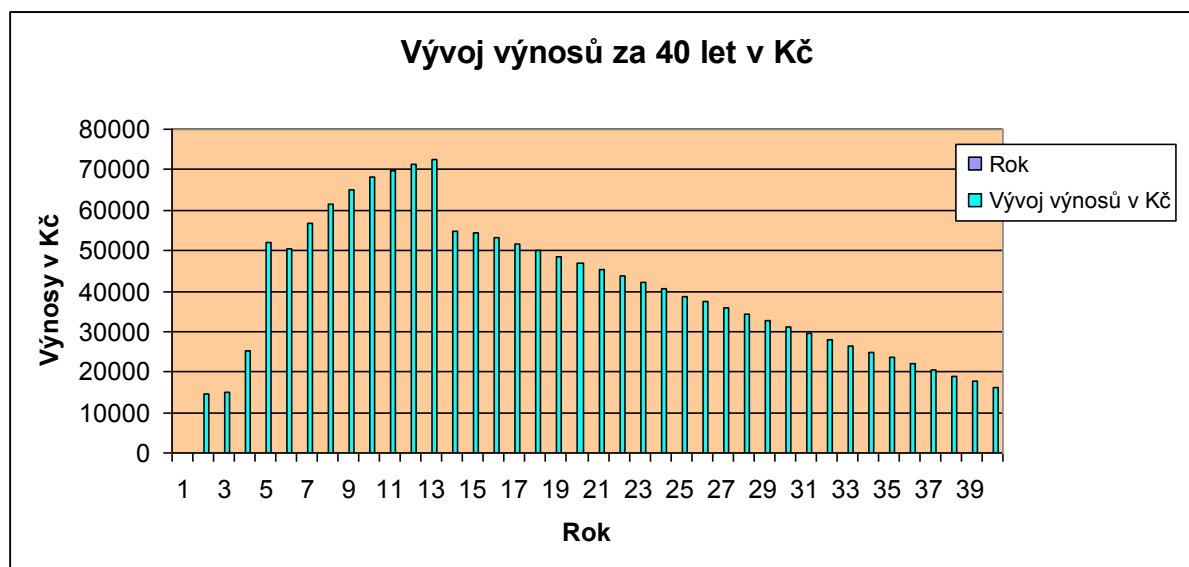
používá u nemovitostí, které jsou určeny k pronájmu. Touto metodou lze dosáhnout ocenění ve výši tržních cen, avšak pokud je řádně nastavena.

Pro určení výnosové hodnoty ovocného sadu byla použita metoda diskontovaných peněžních toků. K tomu bylo potřeba vypracovat dílčí analýzy. Především provedení analýzy budoucích nákladů a budoucích výnosů za období 40 let. Odečtením nákladů od výnosů v jednotlivých letech byl vypočten čistý peněžní tok. Míra kapitalizace byla určena ve výši 5 %, kterou byl proveden přepočet na současnou hodnotu.

Jedním z hlavních faktorů, které mají vliv na výši příjmů ovocného sadu je zejména věk sadu. Vzhledem k faktu, že výsadba byla provedena na podzim roku 2009, sklizeň ovoce proběhne až v pátém roce po výsadbě. Nejvyšší úroda bude dosahována ve 13. a 14. roce, poté se bude úroda postupně snižovat do 40. roku životnosti sadu.

Graf 4.2 graficky znázorňuje vývoj příjmů za období 40 let. Jsou zde zobrazeny příjmy ze sklizně ovoce a všechny dotace, které je možné čerpat. Do 13. roku životnosti sadu, kdy je dosaženo vrcholu, mají výnosy vzrůstající tendenci, pak se pozvolna snižují. I zde je počítáno s výší inflace ve výši 3 %.

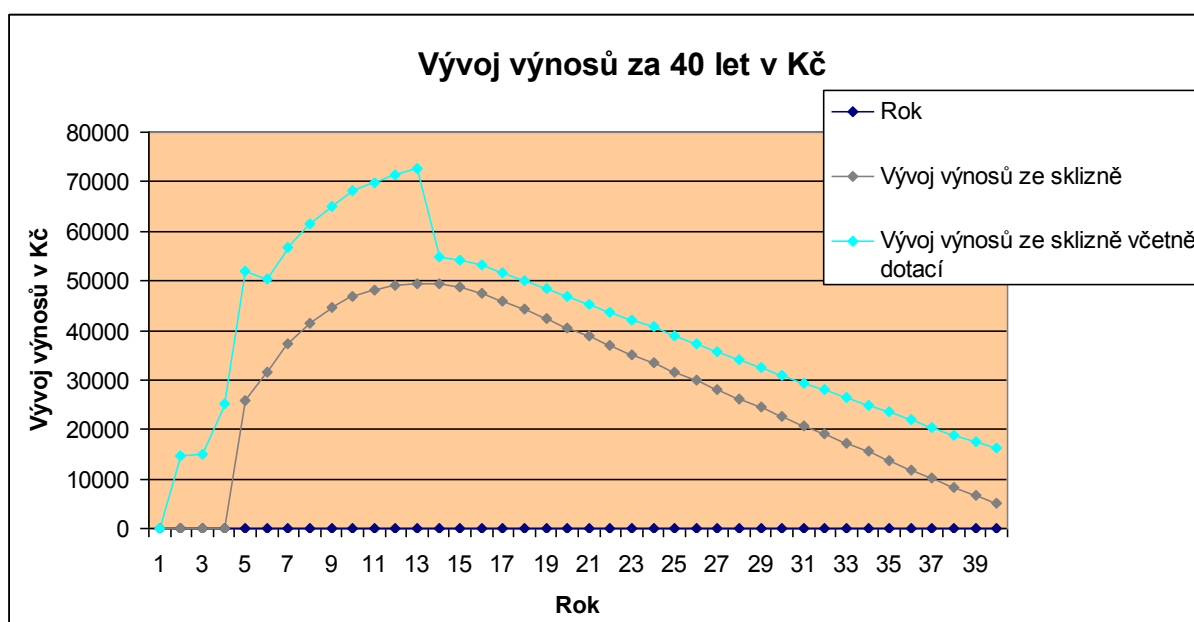
Graf 4.2 Vývoj výnosů ovocného sadu za 40 let v Kč při zohlednění inflace



Zdroj: vlastní zpracování

Z textu je zřejmé, že výnosová hodnota je ovlivněna zejména dotacemi, tzn. že hodnota pozemku odráží nejen výnosy ze stromů za jednotlivé roky, ale i jiné výnosy plynoucí z daného pozemku, což jsou dotace. V grafu 4.3 je možné porovnat výnosy pouze ze sklizně ovoce a výnosy, ve kterých jsou zobrazeny nejen příjmy ze sklizně, ale i dotace, které je možné na daný pozemek získat. Přehled je zobrazen s inflací ve výši 3 %.

Graf 4.3 Vývoj výnosů bez dotací a včetně dotací za 40 let v Kč

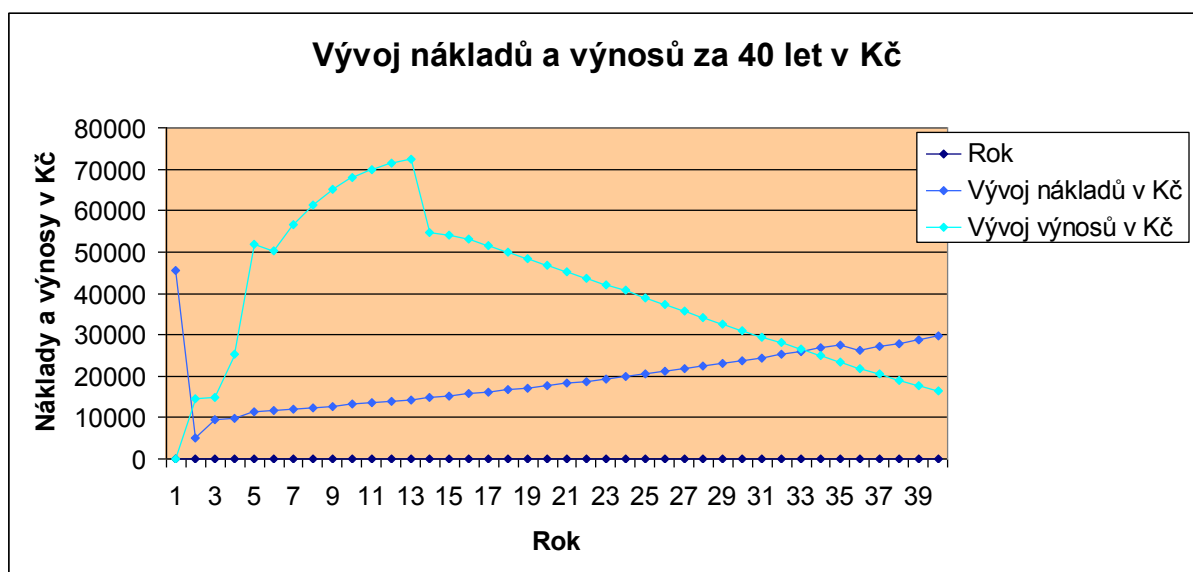


Zdroj: vlastní zpracování

Graf zobrazuje, že dotace představují nemalou část výnosů. Z počátku jsou výnosy s dotacemi podstatně vyšší, jelikož lze čerpat dotace na sad ze SZIF, a to SAPS, Top-Up, Integrovaná produkce a následně Ekologické hospodaření. Dotace SAPS jsou modelovány po celou dobu životnosti sadu, zatímco dotace Top-Up pouze do roku 2013. Poté budou v rámci úspor státního rozpočtu s největší pravděpodobností zrušeny. V rámci programu rozvoje venkova bude dotační titul Integrovaná produkce čerpán dva roky. Následně plánuje majitel sadu přejít na Ekologické hospodaření, které je spojeno s vyššími dotacemi. V následujícím sedmiletém plánovacím období Evropské unie pro léta 2014 - 2021 jsou dotace modelovány ve výši 70 %. Na další plánovací období nejsou programy do zemědělství zatím známy.

Graf 4.4 znázorňuje vývoj nákladů a výnosů ovocného sadu v jednotlivých letech za období 40 let. Náklady jsou pouze v prvním vysoké vzhledem k počátečním investicím, pak výrazně klesnou a mají mírně vzrůstající tendenci. Naopak příjmy mají od počátku do 13. roku vzrůstající tendenci, pak klesají. V 34. roce dochází opět k obratu, kdy náklady začínají převyšovat výnosy. Graf je zobrazen s přihlédnutím inflace ve výši 3 %.

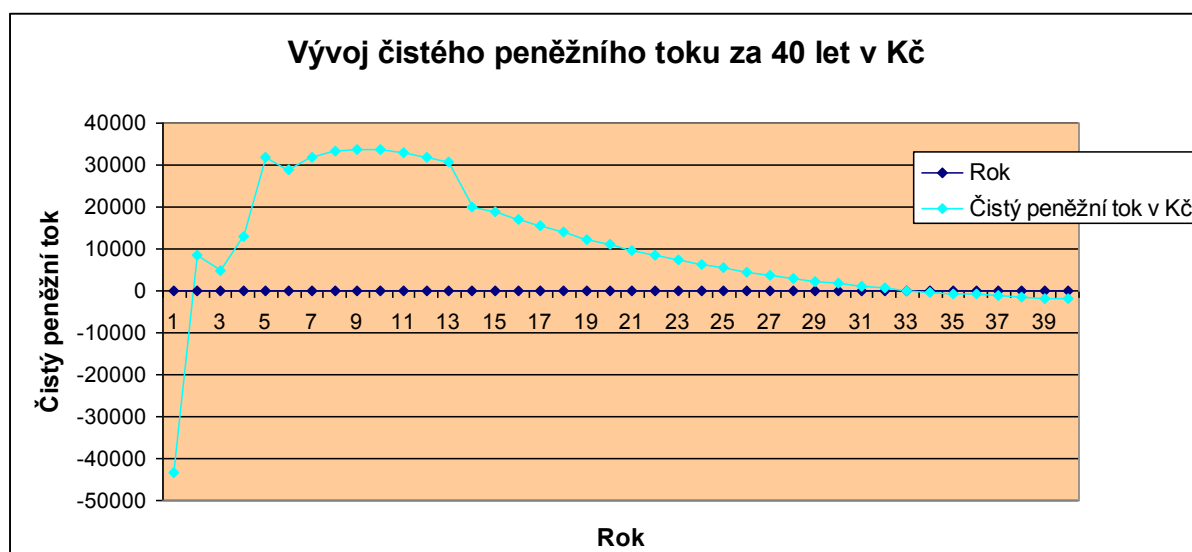
Graf 4.4 Vývoj nákladů a výnosů ovocného sadu za 40 let v Kč



Zdroj: vlastní zpracování

Odečtením nákladů od výnosů v jednotlivých letech byl vypočten čistý peněžní tok. V prvním roce byla výše čistého peněžního toku záporná, protože byly vynaloženy vysoké náklady na založení sadu a příjmy nebyly dosud žádné. V dalších letech je čistý peněžní tok kladný, jelikož jsou čerpány dotace na uvedený sad. Nejvyšších hodnot je dosaženo mezi pátým a třináctým rokem, to sad dosahuje vysokých úrod a jsou čerpány dotace SAPS, Top-Up a Ekologické hospodaření. Od čtrnáctého roku se úroda snižuje a je počítáno pouze s dotacemi SAPS. Vývoj čistého peněžního toku začíná dosahovat záporných hodnot od 34. roku. Vývoj čistého peněžního toku za období 40 let je uveden v grafu 4.5.

Graf 4.5 Vývoj čistého peněžního toku za 40 let v Kč



Zdroj: vlastní zpracování

Výhodou výnosové metody je především její velká přesnost. Toto ocenění odráží momentální stav trhu. Jako **nevýhodu** lze považovat, že ocenění předpokládá stabilní výnos po stanovenou dobu, avšak během tohoto období může dojít k nepředvídaným změnám, např. míra kapitalizace, technické změny aj. K dalším nevýhodám patří i subjektivnost, kdy záleží na kvalitě použitých zdrojů a individuálních vlastnostech oceňovaných pozemků.

Porovnávací metoda

Metoda vychází z porovnání oceňovaného předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Při zjišťování porovnávací hodnoty byla využita přímá porovnávací metoda. K tomuto účelu bylo vybráno na realitním serveru 9 zemědělských pozemků s podobnými charakteristikami. Po stanovení koeficientů byl určen index odlišnosti, pomocí kterého byly upraveny ceny pozemků a na základě aritmetického průměru byla získána porovnávací hodnota.

Výhoda této metody spočívá v jejím nejspolehlivějším a nejobjektivnějším určení tržní hodnoty, proto je nejčastěji využívanou metodou u nás. V případě ocenění

konkrétního ovocného sadu je **nevýhodou** nedostatečná velikost trhu. Z tohoto důvodu byly vybrány pozemky i z jiných krajů. Dále inzerované ceny jsou zpravidla nadhodnoceny. Je třeba brát v úvahu i vnější vlivy ovlivňující hodnotu, např. dopravní obslužnost, orientace na světovou stranu aj. Tyto vlivy je potřeba identifikovat a při stanovení hodnoty promítnout nejen ty současné, ale i potencionální hrozby a příležitosti.²⁷

4.2. Zhodnocení administrativního oceňování

Dle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. se ovocný sad oceňuje dvousložkově, zvlášť se ocení zemědělský pozemek a zvlášť trvalý porost. Výsledná administrativní cena je pak součtem obou cen. Tabulka 4.2 uvádí vypočtenou administrativní cenu ovocného sadu.

Tab. 4.2 Administrativní oceňování ovocného sadu v Kč

Administrativní metoda	Pozemek	Trvalý porost
Zjištěná cena v Kč	16 484	236 600
Celková cena sadu v Kč	253 080	

Zdroj: vlastní zpracování

Hlavní výhodou administrativního ocenění je jednoduchost výpočtu. Znalec je schopen určit administrativní cenu ve velmi krátkém čase. Metoda je poměrně objektivní. Jakýkoliv prostor pro individuální názor je zde přísně limitován a výsledná cena při dodržení pravidel by měla být jednoznačná.²⁸ Dále platné předpisy v této oblasti podrobně ukazují postup zjišťování cen konkrétního majetku. Hlavní **nevýhodou** je nízká přesnost. Zjištěná administrativní cena neodráží aktuální stav na trhu nemovitostí, tudíž s její pomocí neurčíme reálnou cenu konkrétního ovocného sadu. Administrativní ceny se od tržních výrazně odlišují, proto je prováděna v pravidelných intervalech (obvykle jednou za rok) novelizace vyhlášky.

²⁷ SCHNEIDEROVÁ HERALDOVÁ R. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: ČVUT, 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.

²⁸ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. Ostrava: VŠB – TUO, 2004, 132 s.

4.3. Komparace použitých metod a návrh možných řešení

Z výše uvedeného je patrné, že stanovit cenu oceňované věci je velmi složitý proces a výsledné hodnoty se od sebe výrazně liší. Tabulka 4.3 přehledně zobrazuje zjištěné hodnoty jednotlivých použitých metod na oceňovaném ovocném sadu.

Tab. 4.3 Srovnání použitých metod při oceňování ovocného sadu v Kč

Administrativní ocenění	Tržní ocenění		
	Nákladová	Výnosová	Porovnávací
253 080	87 869	640 586	884 818

Zdroj: vlastní zpracování

Při komparaci jednotlivých metod bylo zjištěno, že nejnižší hodnoty jsou vypočtené nákladovou metodou. Metoda je založena pouze na vyčíslení nákladů a neberou se v úvahu žádné výnosy z dané věci ani dotace. Nízká hodnota ovocného sadu byla také získána normativním systémem stanovení ceny podle oceňovací vyhlášky. Tato cena neodráží vliv dotací, které lze na daný sad čerpat. Výnosová hodnota vychází z budoucích předpokládaných nákladů a výnosů. Zjištěná porovnávací hodnota nejvíce odpovídá cenám na trhu, jelikož byla stanovena porovnáním pozemků s obdobnými vlastnostmi v daném čase. Tato metoda poskytuje nejspolehlivější údaje o tržní hodnotě a je také nejvíce využívanou metodou u nás.

Pěstování ovocného sadu, v tomto případě švestek, vyžaduje nejen nemalé vstupní náklady, ale i zkušenosti a potřebnou péči. Majitel sadu potřebuje nejen na počátku, ale i v průběhu následujících let zjistit hodnotu sadu.

Na základě výše uvedeného navrhuji použít následující postup:

Nákladovou metodu doporučuji v počáteční fázi životnosti sadu, kdy převládá pouze složka nákladová a nelze předpokládat žádné výnosy.

Výnosovou metodu lze využít v období ekonomické životnosti sadu. Zjištěná hodnota odráží budoucí předpokládané náklady a výnosy. Mimo samotné výnosy představují významnou složku dotace, které lze na daný sad získat ze SZIF.

Porovnávací metoda nejvíce odpovídá skutečným cenám na trhu, avšak naráží na malou rozvinutost trhu a nedostatek informací. Tuto metodu doporučuji použít v kombinaci s metodou nákladovou a výnosovou.

Administrativní metoda není vhodná pro majitele sadu. Zjištěná administrativní cena se příliš liší od tržní hodnoty. Tato metoda nezohledňuje dotace a neodpovídá aktuálnímu způsobu hospodaření v ovocných sadech. Proto doporučuji revizi v metodice administrativního oceňování a zakalkulování dotací do celého systému.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že první hypotéza, která byla stanovena v úvodu práce, může být považována za potvrzenou.

Pro potvrzení či vyvrácení druhé hypotézy, zda se blíží výnosová hodnota bez dotací administrativní ceně, je nutné vypočítat výnosovou metodou hodnotu ovocného sadu, avšak bez zmíněných dotací. Výpočet je dán matematickým zápisem (3.1). Ve vzorci není připočtena zůstatková cena, jelikož se počítá pouze hodnota trvalého porostu.

$$\begin{aligned} VH = & (- 46\,780/1,05) + (- 5\,209/1,10125) + (- 9\,406/1,1576) + (- 9\,689/1,2155) + \\ & (14\,532/1,276) + (19\,795/1,34) + (25\,212/1,4071) + (29\,136/1,4775) + \\ & (31\,730/1,5513) + (34\,974/1,6289) + (35\,403/1,7103) + (34\,997/1,7959) + \\ & (35\,072/1,8856) + (34\,997/1,9799) + (35\,072/2,0789) + (34\,997/2,1829) + \\ & (35\,072/2,2920) + (34\,641/2,4066) + (33\,538/2,527) + (31\,927/2,6533) + \\ & (29\,643/2,786) + (27\,510/2,9252) + (25\,198/3,0715) + (22\,871/3,2251) + \\ & (20\,527/3,3864) + (18\,168/3,5557) + (15\,793/3,7335) + (13\,725/3,9201) + \\ & (10\,992/4,1161) + (8\,730/4,3219) + (6\,284/4,5380) + (3\,819/4,7649) + \\ & (1\,334/5,0032) + (- 1\,170/5,2533) + (- 3\,695/5,5160) + (- 6\,077/5,7918) + \\ & (- 8\,646/6,0814) + (- 11\,237/6,3855) + (- 13\,852/6,7048) + (- 14\,512/7,04) \end{aligned}$$

VH = 199 184 Kč

Výnosovou metodou pomocí diskontovaných peněžních toků činí hodnota trvalého porostu bez dotací po zaokrouhlení 199 184 Kč. Tato částka je vypočtena na výměru ovocného sadu, tj. 9 100 m², což představuje 21,89 Kč/m². Podle přílohy č. 34 oceňovací vyhlášky činí hodnota ovocných výsadeb 3. rok po výsadbě 20,80 Kč/m². Tyto hodnoty se sobě blíží. V tomto případě lze říci, že administrativní hodnota koresponduje s výnosovou hodnotou bez dotací.

Oceňovací vyhláška umožňuje navýšení základní ceny o 25 % z důvodu kvalitní výsadby, což činí 26 Kč/m², nebo i snížit o 80 % v důsledku nedostatečné pěstební péče. Avšak takto upravená cena nesmí být nižší než nejnižší základní cena oceňované ovocné dřeviny. Tato cena již nekoresponduje s vypočtenou výnosovou hodnotou bez dotací, která je 21,89 Kč/m².

Vzhledem ke skutečnosti, že srovnáváme výnosovou hodnotu bez dotací s administrativní cenou danou vyhláškou, může být **druhá hypotéza**, která byla stanovena v úvodu práce, považována také za **potvrzenou**.

5 ZÁVĚR

Oceňování je činnost, při které je danému předmětu přiřazován peněžní ekvivalent. Existují dva základní přístupy oceňování. Prvním způsobem je oceňování administrativní podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, které je především využíváno k daňovým účelům. Častěji se využívá metoda tržního oceňování, kdy nejsou vymezené přesné postupy ocenění, ale existují určité návody, které napomáhají určit hodnotu oceňovanému předmětu. K tomu účelu je podstatné opatřit si dostatečně podkladové informace a vzájemně je zhodnotit jako podklad ocenění, přičemž je daleko složitější stanovit hodnotu pozemku, nachází-li se na něm trvalý porost.

Diplomová práce byla věnována oceňování zemědělského pozemku a trvalého porostu.

Práce byla rozdělena na teoretickou a praktickou část. První, teoretická část obsahovala jednu kapitolu. Jejím obsahem bylo vysvětlení souvislosti mezi oceňováním a veřejnou politikou, dále charakteristika všech metod oceňování, byly zmíněny také základní pojmy související s řešenou problematikou a zemědělská politika ve vazbě na získání dotací na trvalé porosty. Druhá, praktická část obsahovala dvě kapitoly. Ve třetí kapitole bylo provedeno samotné administrativní a tržní ocenění na konkrétním případě na základě použití jednotlivých metod oceňování. Čtvrtá kapitola poskytla ucelený přehled o zjištěných hodnotách a věnovala se posouzení vhodnosti použití jednotlivých metod. Součástí kapitoly bylo zhodnocení a vyvození závěru se stanovenými vstupními hypotézami.

Cíl diplomové práce byl splněn. Bylo provedeno ocenění konkrétního ovocného sadu tržním a administrativním způsobem s následnou analýzou a komparací zjištěných hodnot a jednotlivých použitých metod oceňování. Na základě vyhodnocení bylo zjištěno, která metoda je vhodná pro daný typ pozemku.

Pro řešení diplomové práce byly formulovány dvě hypotézy. **První hypotéza**, že tržní hodnota nekoresponduje s administrativní cenou, byla potvrzena. Zjištěná administrativní cena byla podstatně nižší než tržní. **Druhá hypotéza**, že zjištěná

výnosová hodnota bez zohledňování dotací odpovídá administrativní ceně, se také potvrdila.

K ověření stanovených hypotéz a naplnění cíle diplomové práce byly aplikovány základní oceňovací přístupy, a to administrativní a tržní přístup s využitím metody nákladové, výnosové a porovnávací. Dále metody komparace, dedukce, syntézy a analýzy dat.

Při zpracování diplomové práce jsem vycházela z platných právních předpisů, odborné knižní literatury, výukových materiálů, internetových zdrojů, konzultací s majitelem ovocného sadu a z vlastního pozorování.

Závěrem lze říci, že zjištěná administrativní cena se značně liší od tržní hodnoty. Tato metoda nezohledňuje dotace a neodpovídá aktuálnímu způsobu hospodaření v ovocných sadech. Nákladová metoda je vhodná v počáteční fázi životnosti sadu, kdy převládá pouze složka nákladová a nelze předpokládat žádné výnosy. Výnosovou metodu lze využít v období ekonomické životnosti sadu. Zjištěná hodnota odráží budoucí předpokládané náklady a výnosy. Mimo samotné výnosy představují významnou složku dotace. Porovnávací metoda byla založena na sestavení databáze devíti ovocných sadů. Tato metoda nejvíce odpovídá skutečným cenám na trhu, avšak naráží na problém nedostatečné nabídky a poptávky ovocných sadů na trhu nemovitostí, z čehož pramení nedostatek informací. Tuto metodu doporučuji použít v kombinaci s metodou nákladovou a výnosovou. Příčiny rozporů mezi administrativní a tržní hodnotou lze spatřovat v ustanovení vyhlášky č. 3/2008 Sb., proto navrhuji revizi a zakalkulování dotací do systému.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

a) Knižní literatura

- [1] BLAŽEK, J.; KNEIFL, V. *Pěstujeme slivoně*. 1. vyd. Praha: Brázda, 2005. 231 s. ISBN 80-209-0336-4.
- [2] BRADÁČ, A.; FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 743 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [3] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [4] HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, 247 s. ISBN 978-80-89364-07-07.
- [5] HALÁSEK, D.; ZEŽULOVÁ, L. *Veřejná politika*. 1. vyd. Ostrava: VŠB-TUO, 2004. 118 s. ISBN 80-248-0711-4.
- [6] HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: VŠE, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.
- [7] SEJÁK, J. a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Praha: Grada, 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.
- [8] SCHNEIDEROVÁ HERALDOVÁ R. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: ČVUT, 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.
- [9] ŽÍTEK, V. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2005. 128 s. ISBN 80-210-3653-2.

b) Internetové zdroje

- [10] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Míra inflace*. [online]. [cit. 2011-02-04]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace>.
- [11] ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Nahlížení do katastru*. [online]. [cit. 2011-03-11]. Převzato z WWW: <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2046652804&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>.
- [12] DEVEPOINT. *Prodej zemědělského pozemku*. [online]. [cit. 2011-02-25]. Převzato z: <<http://www.devepoint.com/pozemky/pozemek-v-jeseniku-nad-odrou>>.

- [13] HYPERREALITY.CZ. *Prodej zemědělského pozemku*. [online]. [cit. 2011-03-01]. Převzato z WWW:
<<http://www.hyperreality.cz/hledani/nemovitosti/?filter=containText%3Dzem%2525C4%25259Bd%2525C4%25259Blsk%2525C3%2525BD%253Bpozemek>>.
- [14] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. *Struktura dotačních zdrojů*. [online]. [cit. 2011-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://eagri.cz/public/web/mze/dotace>>.
- [15] RAA.EU. *Prodej pozemku*. [online]. [cit. 2011-02-28]. Převzato z WWW: <http://www.raa-pozemky.cz/cz-pozemek-na-prodej-bukovina_011323194655969.htm>.
- [16] REALITY MORAVA. *Prodej zemědělského pozemku*. [online]. [cit. 2011-03-01]. Převzato z WWW: <<http://www.realitymorava.cz/nemovitost/prodej-pozemku-v-kuncicich-14846324>>.
- [17] SAGIT.CZ. *Sbírka zákonů České Republiky*. Dostupná z WWW: <<http://www.sagit.cz/pages/sbirka.asp?cd=76&typ=r>>.
- [18] SREALITY. *Prodej zemědělského pozemku*. [online]. [cit. 2011-02-25]. Převzato z WWW: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zemedelska-puda/hornilutyne/4187265495>>.
- [19] SREALITY. *Prodej zemědělského pozemku*. [online]. [cit. 2011-02-25]. Převzato z WWW: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zemedelska-puda/orlovalutyne/4188792156>>.
- [20] SREALITY. *Prodej zemědělského pozemku*. [online]. [cit. 2011-03-01]. Převzato z WWW: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zemedelskapuda/veselicko/4530921347>>.
- [21] STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. *Platba na základě jednotné žádosti*. [online]. [cit. 2011-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>>.
- [22] STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. *Platba na základě jednotné žádosti. Příručka pro žadatele*. [online]. [cit. 2011-02-22]. Dostupné z WWW: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fdokumenty_ke_stazeni%2Fsaps%2F03%2F1300959216332.pdf>.
- [23] STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. *Program rozvoje venkova*. [online]. [cit. 2011-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd>>.

- [24] TANA. *Prodej zemědělského pozemku*. [online]. [cit. 2011-02-25]. Převzato z WWW: <<http://www.tana.cz/reality/zemedelsky-pozemek-v-jicinevsi.html>>.
- [25] TANA. *Prodej zemědělského pozemku*. [online]. [cit. 2011-02-25]. Převzato z WWW: <<http://www.tana.cz/reality/ovocny-sad-v-zeleznici.html>>.
- [26] WIKIPEDIE – OTEVŘENÁ ENCYKLOPEDIE. *Katastr nemovitostí ČR*. [online]. [cit. 2011-02-04]. Dostupné z WWW: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Katastr_nemovitost%C3%AD_%C4%8CR>.

d) Ostatní zdroje

- [27] SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. Ostrava: VŠB TUO, 2004, 132 s. Dostupné v IIS.
- [28] SLAVATA, D.; MAREČKOVÁ, E. *Oceňování majetku B*. Ostrava: VŠB TUO, 2004, 152 s. Dostupné v IIS.

SEZNAM ZKRATEK

AC	administrativní cena
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CT _n	čistý peněžní tok v roce n
CV	čistý výnos
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
EU	Evropská unie
K	koeficient přírážek a srážek
K _a	koeficient porovnání
K _d	koeficient dostupnosti
K _n	koeficient nadmořské výšky
K _p	koeficient prodejnosti
K _v	koeficient vybavenosti
I	index odlišnosti
n	počet věcí se stejnými vlastnostmi nebo počet období
NH	nákladová hodnota
NP	náklady na pořízení
OP	opotřebení věci
PH	porovnávací hodnota
popř.	popřípadě
R	míra kapitalizace
RC _n	realizovaná cena obchodu
SAPS	Jednotná sazba na plochu
SZIF	Státní zemědělský intervenční fond
TH	tržní hodnota
Top-Up	Národní doplňková platba
tzn.	to znamená
VeH	věcná hodnota ke dni ocenění
VH	výnosová hodnota
ZC	zůstatková cena nebo základní cena
ZCU	základní cena upravená

SEZNAM TABULEK, GRAFŮ, OBRÁZKŮ A VZORCŮ

Tab. 2.1	Sazba SAPS v letech 2005 -2010
Tab. 2.2	Přehled sazeb Top-Up 2010
Tab. 2.3	Sazby ekologické zemědělství – ovocný sad
Tab. 2.4	Rozdělení tvarů a sponů výsadby ovocného porostu
Tab. 3.1	Odrůdová skladba sadu
Tab. 3.2	Náklady na ovocný sad v letech 2009 – 2010 v Kč
Tab. 3.3	Přehled předpokládaných nákladů za 40 let v Kč
Tab. 3.4	Přehled výnosů ze sklizně z 1 stromu za 40 let v kg
Tab. 3.5	Přehled výnosů ze sklizně z ovocného sadu za 40 let v kg
Tab. 3.6	Přehled příjmů ze sklizně z ovocného sadu za 40 let v Kč
Tab. 3.7	Přehled předpokládaných výnosů za 40 let v Kč
Tab. 3.8	Přehled ovocných sadů určených k prodeji
Tab. 3.9	Výpočet průměrné ceny ovocného sadu
Tab. 3.10	Oceňované části
Tab. 3.11	Výpočet administrativní ceny pozemku
Tab. 3.12	Výpočet administrativní ceny trvalého porostu
Tab. 4.1	Tržní oceňování ovocného sadu v Kč
Tab. 4.2	Administrativní oceňování ovocného sadu v Kč
Tab. 4.3	Srovnání použitých metod při oceňování ovocného sadu v Kč
Graf 4.1	Vývoj nákladů za 40 let v Kč
Graf 4.2	Vývoj příjmů za 40 let v Kč
Graf 4.3	Vývoj nákladů a výnosů za 40 let v Kč
Graf 4.4	Vývoj čistého peněžního toku za 40 let v Kč
Graf 4.5	Vývoj výnosů bez dotací a včetně dotací za 40 let v Kč
Obr. 3.1	Ovocný sad v obci Horní Lutyně, okr. Karviná
Obr. 3.2	Ovocný sad v obci Kunčice pod Ondřejníkem, okr. Frýdek Místek
Obr. 3.3	Ovocný sad v obci Jeseník nad Odrou, okr. Nový Jičín

- Obr. 3.4 Ovocný sad v obci Železnice, okr. Jičín
 Obr. 3.5 Ovocný sad v obci Jíčiněves, okr. Jičín
 Obr. 3.6 Ovocný sad v obci Turnov – část Bukovina, okr. Semily
 Obr. 3.7 Ovocný sad v obci v Orlová Lutyně, okr. Karviná
 Obr. 3.8 Ovocný sad v obci Roztoky u Semil, okr. Semily
 Obr. 3.9 Ovocný sad v obci Veselíčko, okr. Přerov

$$VH = CV/R \quad (2.1)$$

$$VeH = NP - OP \quad (2.2)$$

$$PH = 1/n \times \sum RC_n \times K_a \quad (2.3)$$

$$VH = \frac{CT_1}{1+R} + \frac{CT_2}{(1+R)^2} + \frac{CT_3}{(1+R)^3} + \dots + \frac{CT_n}{(1+R)^n} + ZC_n \quad (3.1)$$

$$I = K_n \times K_d \times K_v \quad (3.2)$$

$$TH = (NH + VH + PH)/3 \quad (3.3)$$

$$ZCU = ZC \times K_{+/-} \times K_p \quad (3.4)$$

$$AC = AC \text{ pozemku} + AC \text{ trvalého porostu} \quad (3.5)$$

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/200 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavře licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 29. 4. 2011

Bc. Blanka Kosičková

Adresa trvalého pobytu studenta:

Boh. Němce 12, 750 02 Přerov

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Klasifikace cen

Příloha č. 2: Katastrální mapa + ortofoto

Příloha č. 3: Evidenční list ovocného sadu

Příloha č. 4: Přehled výnosů ze sklizně za 40 let s přihlédnutím inflace v Kč

Příloha č. 5: Přehled výnosů ze sklizně včetně dotací za 40 let s přihlédnutím inflace
v Kč

Klasifikace cen

Definice podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění:

„Cena je peněžní částka a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“

Ceny týkající se oceňování můžeme klasifikovat na:

➤ **Cena zjištěná** (administrativní, úřední)

Pojmem cena zjištěná se označuje cena, zjištěná podle cenového předpisu. Tímto předpisem je zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1.1. 1998.

➤ **Cena pořizovací** (cena historická)

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

➤ **Cena reprodukční** (reprodukční pořizovací cena)

je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

➤ **Věcná hodnota** (časová cena věci)

Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Pojem reprodukční hodnota není totéž co reprodukční cena věci. Reprodukční hodnota není korigována o opotřebení. V Zákoně o oceňování majetku (dále ZOM) je obdobou této ceny je tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“.

➤ **Výnosová hodnota** (kapitalizovaná míra zisku, cena zjištěná výnosovým způsobem, kapitalizovaný zisk)

Definována je jako součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného, snížené

o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, daň z nemovitostí a další. Tento vztah můžeme použít i na ocenění nemovitosti, na níž vázne věcné břemeno.

➤ **Výchozí cena**

Při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení.

➤ **Stopcena**

Stopcenou se rozumí cena, vycházející z nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen.

➤ **Jednotková cena**

Cena za jednotku (m^2 , ha).

➤ **Cena smluvní**

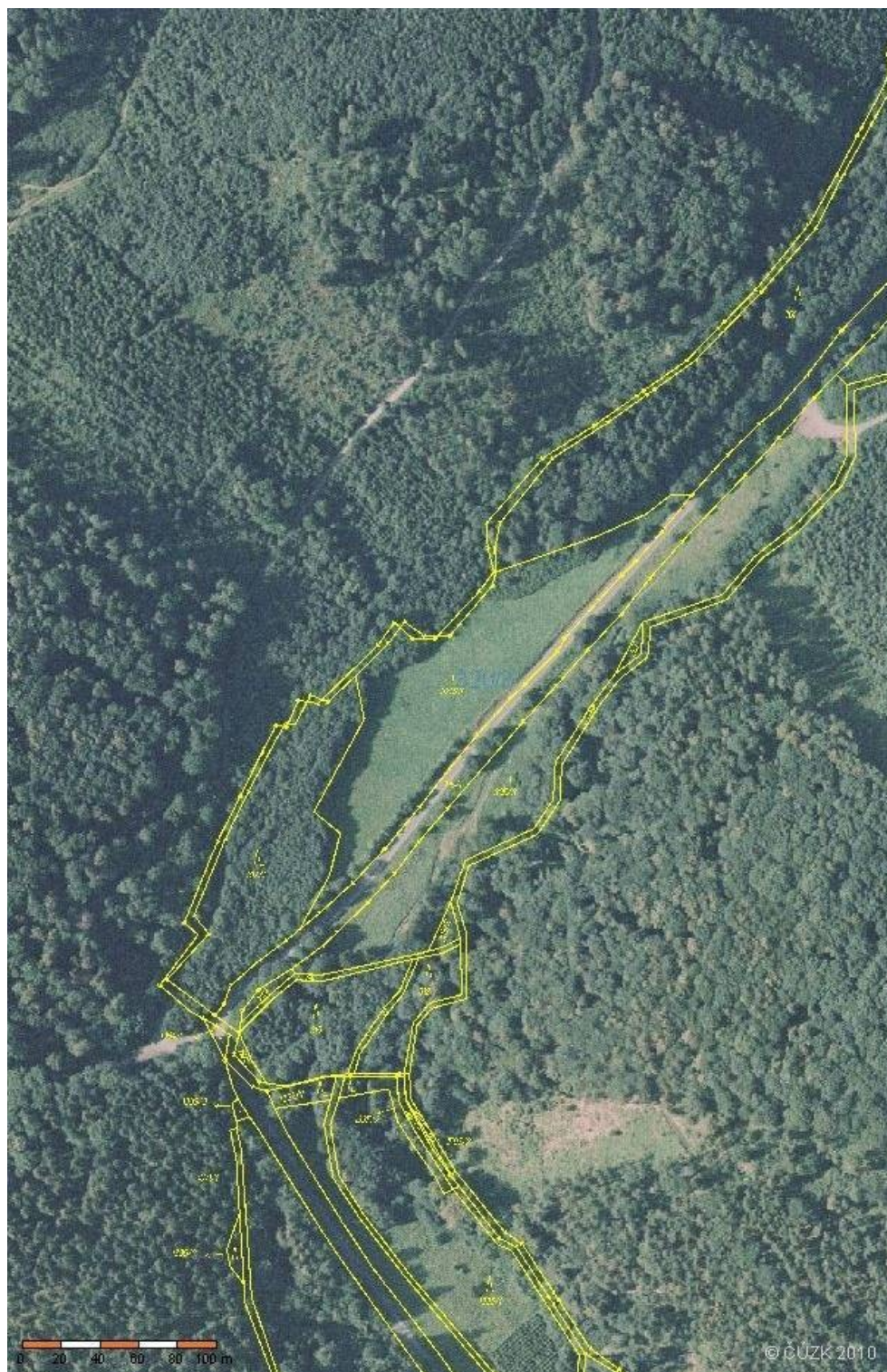
Je výsledkem dohody mezi prodávajícím a kupujícím, o její výši způsobu, jakým bude vytvořena.

➤ **Cena obvyklá** (obecná, tržní)

Je cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat.

Zdroj: vlastní zpracování

Katastrální mapa + ortofoto



Zdroj: ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. Nahlížení do katastru. [online]. [cit. 2011-03-11]. Převzato z WWW:
<<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2046652804&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>

Evidenční list ovocného sadu

01 NOVÝ SAD			ZMĚNA (oprava dat)										LIKVIDACE				
02 Název zemědělského podnikatele:			03 IČ (rodné číslo):										Místo výsadby				
04 Registrační číslo sadu:			06 Výměra (ha): 0,9100										09 Kraj: Moravskoslezský				
05 Název sadu: Jakubčovice			07 Číslo čtverce: 500-1110										10 Obec: Jakubčovice nad Odrou				
			08 Číslo půdního bloku / díl půdního bloku: 8512										11 KÚ: Jakubčovice nad Odrou				
Číslo řádku	Výměra (ha)	Plodina	Odrůda	Podnož	Pěstelský tvar	Spon	Rok výsadby / jaro nebo podzim	Počet stromů vyřazených	Počet stromů uhnulých	Charakter sadu	Pěstelský systém	Závlažha					
1	0,8190	slivoň	Top End plus	Myrobalán	ČK	7x5	2010/podzim	180	0	INT	KONV	NE					
2	0,0910	slivoň	Top Hit	Myrobalán	ČK	7x5	2010/podzim	20	0	INT	KONV	NE					
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
Celkem			220				Počet stromů:		200	0							

Pokyny pro vyplnění:

01 Označte dle předtisku.

02 - 03 Vyplňte dle předtisku.

04 Vyplňte v případě změny nebo likvidace sadu.

05 Vyplňte dle předtisku.

06 Výměra je součet výměr ve sloupci 12.

07 - 08 Vyplňte dle předtisku (dle evidence v LPIS, je-li sad veden

09 - 10 Vyplňte dle předtisku.

11 Vyplňte dle předtisku (dle evidence v LPIS, je-li sad veden

12 Vyplňte dle jednotlivých odrůd, na 4 des. místa.

13 - 15 Vyplňte dle předtisku.

16 ZK, ČK, PK, VK, Vř, Šv, Palmeta, Solax, Keř, KT.

Inspektor UKZÚZ

Datum, razítko, podpis

17 Vzdálenost řádků x vzdálenost v řádku.

18 Rok / J nebo P.

19 Počet stromů v roce výsadby.

20 Počet stromů uhnulých.

21 Intenzivní = INT, OST = ostatní; U EKO sadů bude přívlastek INT v případě skutečných živých stromů nad stanovený počet, přívlastek OST u EKO sadů bude v případě pod stanovený KONV = konvenční, EKO = režim ekologického zemědělství (PO nebo EZ), OST = ostatní

22 Uved'te ANO nebo NE.

23

Přehled výnosů ze sklizně za 40 let s přihlédnutím inflace v Kč

Rok	I. jakost		II. jakost		Celkem	
	Výnosy v kg	Výnosy v Kč	Výnosy v kg	Výnosy v Kč	Výnosy v kg	Výnosy v Kč
1.	0	0	0	0	0	0
2.	0	0	0	0	0	0
3.	0	0	0	0	0	0
4.	0	0	0	0	0	0
5.	942	14 130	2 198	10 990	3 140	25 120
6.	1 146	17 190	2 674	13 370	3 820	30 560
7.	1 356	20 340	3 164	15 820	4 520	36 160
8.	1 512	22 680	3 528	17 640	5 040	40 320
9.	1 620	34 300	3 780	18 900	5 400	43 200
10.	1 710	25 650	3 990	19 950	5 700	45 600
11.	1 752	26 280	4 088	20 440	5 840	46 720
12.	1 782	26 730	4 158	20 790	5 940	47 520
13.	1 800	27 000	4 200	21 000	6 000	48 000
14.	1 800	27 000	4 200	21 000	6 000	48 000
15.	1 776	26 640	4 144	20 720	5 920	47 360
16.	1 734	26 010	4 046	20 230	5 780	46 240
17.	1 668	25 020	3 892	19 460	5 560	44 480
18.	1 608	24 120	3 752	18 760	5 360	42 880
19.	1 542	23 130	3 598	17 990	5 140	41 120
20.	1 476	22 240	3 444	17 220	4 920	39 360
21.	1 410	21 150	3 290	16 450	4 700	37 600
22.	1 344	20 160	3 136	15 680	4 480	35 840
23.	1 278	19 170	2 982	14 910	4 260	34 080
24.	1 212	18 180	2 828	14 140	4 040	32 320
25.	1 146	17 190	2 674	13 370	3 820	30 560
26.	1 086	16 290	2 534	12 670	3 620	28 960
27.	1 020	15 300	2 380	11 900	3 400	27 200
28.	954	14 310	2 226	11 130	3 180	25 440
29.	888	13 320	2 072	10 360	2 960	23 680
30.	822	12 330	1 918	9 590	2 740	21 920
31.	756	11 340	1 764	8 820	2 520	20 160
32.	696	10 440	1 624	8 120	2 320	18 560
33.	630	9 450	1 470	7 350	2 100	16 800
34.	564	8 460	1 316	6 580	1 880	15 040
35.	498	7 470	1 162	5 810	1 660	13 280
36.	432	6 480	1 008	5 040	1 440	11 520
37.	366	5 490	854	4 270	1 220	9 760
38.	300	4 500	700	3 500	1 000	8 000
39.	240	3 600	560	2 800	800	6 400
40.	180	2 700	420	2 100	600	4 800
Celkem	41 046	598 790	95 774	420 980	136 820	1 019 770

Zdroj: vlastní zpracování

Přehled výnosů ze sklizně včetně dotací za 40 let s přihlédnutím inflace v Kč

Stáří sadu	Příjmy ze sklizně	Dotace				Celkem
		SAPS	Top Up	IP	EZ	
1	0	0	0	00	0	0
2	0	3 695	468	10 405	0	14 568
3	0	3 806	482	10 718	0	15 006
4	0	3 920	496	0	20 917	25 333
5	25 874	4 038	511	0	21 545	51 968
6	31 477	4 159	0	0	14 641	50 277
7	37 245	4 284	0	0	15 080	56 609
8	41 530	4 412	0	0	15 532	61 474
9	44 496	4 544	0	0	15 998	65 038
10	46 968	4 681	0	0	16 478	68 127
11	48 122	4 821	0	0	16 972	69 915
12	48 946	4 966	0	0	17 481	71 393
13	49 440	5 115	0	0	18 005	72 560
14	49 440	5 268	0	0	0	54 708
15	48 781	5 426	0	0	0	54 207
16	47 627	5 589	0	0	0	53 216
17	45 814	5 756	0	0	0	51 570
18	44 166	5 929	0	0	0	50 095
19	42 354	6 107	0	0	0	48 461
20	40 541	6 290	0	0	0	46 831
21	38 728	6 479	0	0	0	45 207
22	36 915	6 673	0	0	0	43 588
23	35 102	6 873	0	0	0	41 975
24	33 613	7 079	0	0	0	40 692
25	31 477	7 292	0	0	0	38 769
26	29 829	7 511	0	0	0	37 340
27	28 016	7 736	0	0	0	35 752
28	26 203	7 968	0	0	0	34 171
29	24 390	8 207	0	0	0	32 597
30	22 578	8 454	0	0	0	31 032
31	20 765	8 707	0	0	0	29 472
32	19 117	8 969	0	0	0	28 086
33	17 304	9 238	0	0	0	26 542
34	15 491	9 515	0	0	0	25 006
35	13 678	9 801	0	0	0	23 479
36	11 866	10 095	0	0	0	21 961
37	10 053	10 398	0	0	0	20 451
38	8 240	10 709	0	0	0	18 949
39	6 592	11 030	0	0	0	17 622
40	4 944	11 361	0	0	0	16 305
Celkem	1 127 722	266 901	1 957	21 123	172 649	1 590 352

Zdroj: vlastní zpracování